

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### MINISTERI DE LA PRESIDÈNCIA

**7352** *Reial decret 716/2009, de 24 d'abril, pel qual es despleguen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer.*

#### I

El present Reial decret neix amb l'objectiu de culminar la modernització i millora dels mecanismes de finançament de les entitats de crèdit en el mercat hipotecari ja empreses amb l'aprovació de la Llei 41/2007, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària. Amb l'objectiu esmentat, aquest Reial decret desplega la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, i substitueix de forma completa el Reial decret 685/1982, de 17 de març, pel qual es despleguen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari que queda derogat.

#### II

Una primera reforma introduïda en aquest Reial decret aclareix la capacitat, que ja es reconeixia *de facto*, que tenen les sucursals a Espanya d'entitats de crèdit autoritzades en un altre Estat membre de la Unió Europea d'emetre participacions hipotecàries que tinguin per objecte préstecs i crèdits concedits per aquestes, garantits per hipoteca sobre immobles situats a Espanya.

Pel que fa les operacions actives, és a dir, a les condicions que han de complir els préstecs i crèdits hipotecaris per poder servir de base a l'emissió de títols del mercat hipotecari, es porten a terme diversos desplegaments imprescindibles. En primer lloc, s'elimina el requisit de finalitat dels préstecs i crèdits hipotecaris que poden garantir les emissions de bons i cèdules hipotecàries, ja que l'article 4 de la Llei 2/1981, de 25 de març, inclou entre els préstecs i crèdits admesos per a l'emissió de títols del mercat hipotecari qualssevol que reuneixin les condicions establertes per la mateixa llei, garantits per hipoteca immobiliària, i resulta innecessari, per tant, cap desplegament reglamentari.

En segon lloc, s'aclareix definitivament que el principal propòsit del capítol II del Reial decret és definir els requisits que han de complir els préstecs i crèdits hipotecaris concedits per entitats de crèdit per resultar elegibles als efectes de servir de cobertura a les emissions de bons hipotecaris, de ser objecte de participacions hipotecàries o de servir per al càlcul del límit d'emissió de les cèdules hipotecàries. Dins d'aquests requisits, mereix esmentar-se, primer, el fet que s'endureix la relació entre préstec o crèdit i valor de taxació requerida als préstecs o crèdits hipotecaris no residencials, que passa del 70% al 60%. Segon, es reconeix la possibilitat d'utilització per part de les entitats de crèdit d'aval bancari o assegurances de crèdit hipotecari com una garantia addicional que els permeti elevar la relació entre préstec o crèdit i valor de taxació fins al 95% en els préstecs o crèdits hipotecaris residencials, per incloure'ls a la cartera de cobertura de les emissions de bons hipotecaris, per poder ser objecte de participacions hipotecàries o per servir per al càlcul del límit d'emissió de les cèdules hipotecàries. La quantia de l'elevació de l'esmentada relació entre el 80% i el 95% depèn de la fortalesa jurídica dels termes de la garantia, així com de la qualitat creditícia del garant. El pagament d'aquest aval bancari o assegurança de crèdit hipotecari correspon únicament a l'entitat de crèdit i en cap cas ha de recaure directament o indirectament sobre el deutor hipotecari. Finalment, estableix les condicions

que han de complir les hipoteques concedides per entitats de crèdit espanyoles en altres països de la Unió Europea de manera que es considerin equivalents al règim de garantia hipotecària nacional i puguin formar part de la cartera de garantia de títols hipotecaris emesos al mercat espanyol.

Dins d'aquest mateix capítol, i seguint l'objectiu de modernització normativa, s'adapta la normativa hipotecària a les recents modificacions de la legislació sobre el sòl i urbanística. De la mateixa manera, s'introdueixen els ajustos necessaris per aconseguir més coherència de la regulació, en sintonia amb les últimes novetats introduïdes durant el 2007 i principis del 2008 en l'Ordre ECO/805/2003, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Finalment, es reforma el mecanisme per contrarestar el desmereixement de la garantia hipotecària, per aconseguir un grau de protecció més gran del deutor hipotecari quan aquest sigui persona física.

### III

El capítol III del Reial decret aborda la flexibilització de l'emissió de títols del mercat hipotecari: cèdules hipotecàries i bons hipotecaris. S'ha de recordar, en primer lloc, l'especial protecció concursal de la qual gaudeixen els tenidors d'aquests títols, així com la responsabilitat patrimonial universal de l'emissor, ja que constitueixen un dels seus avantatges més importants. A aquesta característica bàsica, s'hi afegeixen tota una sèrie de millores que reforcen la seguretat per a l'inversor en aquests títols i que permeten més flexibilitat i agilitat a les entitats de crèdit a l'hora de dissenyar les condicions de la seva emissió.

La primera que destaca és la llibertat per a l'establiment de les condicions financeres dels títols del mercat hipotecari. El reconeixement en el Reial decret de mecanismes eficients per gestionar els riscos d'aquestes emissions: derivats de cobertura del risc de tipus d'interès, actius de substitució davant del risc de liquiditat, clàusules d'amortització anticipada davant del risc de prepagament; fan innecessari ser tan restrictiu com l'any 1982 pel que fa a les condicions financeres de l'emissió dels títols. Es permet, per tant, més llibertat en aquest sentit amb la cautela d'exigir uns límits d'emissió més estrictes i d'obligar les entitats de crèdit emissores a adoptar les mesures necessàries perquè no es produeixin desequilibris entre els fluxos derivats de la cartera de garantia i els necessaris per atendre els pagaments als tenidors de cèdules o bons hipotecaris.

En segon lloc, resulta d'especial rellevància la desaparició de moltes de les traves administratives que afectaven aquestes emissions i que, gràcies al desenvolupament dels nostres mercats de valors i dels seus mitjans de supervisió, havien quedat avui obsoletes. En aquest sentit s'elimina l'obligació de publicar en el «Butlletí Oficial de l'Estat» les emissions de títols. De la mateixa manera, s'elimina la necessitat de realitzar notes al marge en el Registre de la Propietat per poder afectar préstecs o crèdits hipotecaris a les emissions de bons.

En tercer lloc, també s'introdueix un cert grau d'actualització en el règim de les participacions hipotecàries. Queda definitivament clar que mitjançant l'emissió de participacions hipotecàries es produeix una veritable cessió de la part del crèdit hipotecari que es participa. L'entitat de crèdit que emet les participacions hipotecàries trasllada la totalitat del risc de la part del crèdit que se cedeix. S'aclareix, a més, que cadascun dels títols de participació hipotecària representa una participació en un crèdit particular, no en un grup de crèdits.

En quart lloc, es desenvolupa el registre comptable especial dels préstecs i crèdits hipotecaris i actius de substitució que donen suport a les cèdules i bons hipotecaris, així com dels instruments financers derivats que hi estan vinculats. Els objectius principals de l'esmentat registre consisteixen a incrementar la seguretat jurídica davant el concurs, garantir més transparència sobre la qualitat dels títols i augmentar l'eficàcia de la supervisió d'aquest mercat. L'actualització d'aquest registre és contínua, sense que això impliqui mai una retaxació contínua d'immobles.

## IV

El capítol IV del Reial decret detalla unes mínimes particularitats del règim fiscal i financer dels títols del mercat financer i els estableix com a títols aptes per a la inversió de certes entitats amb règim d'inversió regulada, així com el seu tractament a efectes de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

El capítol V inclou les especificitats de circulació en mercat secundari dels títols del mercat hipotecari. Destaca en aquest capítol la significativa flexibilització de la possibilitat d'operar amb valors propis, si bé s'han incrementat els requisits de transparència en aquest aspecte.

El capítol VI conté el règim de supervisió del mercat de títols hipotecaris. S'hi ha introduït una disposició que, sense canviar la relació de competències actuals sobre aquest mercat del Banc d'Espanya i de la Comissió Nacional del Mercat de Valors, explicita el seu contingut en cada cas, de manera que no es pugui produir cap solapament en aquest àmbit.

## V

A la part final, les disposicions addicionals introdueixen, en primer lloc, un aclariment necessari i àmpliament sol·licitat sobre el règim aplicable als certificats de transmissió d'hipoteca regulats per la disposició addicional cinquena de la Llei 3/1994, de 14 d'abril, per la qual s'adapta la legislació espanyola en matèria d'entitats de crèdit a la Segona Directiva de Coordinació Bancària. Els certificats de transmissió d'hipoteca es configuren així com una cessió de crèdit de la mateixa manera que les participacions hipotecàries, però no entren en la definició estricta de l'esmentat títol del mercat hipotecari ja que no tenen garantida una qualitat mínima. En segon lloc, es realitzen alguns aclariments necessaris al règim de la subrogació de préstecs hipotecaris i del dret a enervar aquestes subrogacions, amb la finalitat de fer més eficaç la protecció del deutor hipotecari.

La disposició transitòria única posposa determinades obligacions de les entitats referides al Registre comptable especial a diferents moments temporals posteriors a la seva entrada en vigor.

Finalment, la disposició final primera porta a terme dues modificacions en el Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació amb la finalitat de solucionar problemes pràctics sorgits amb la seva aplicació. Les disposicions finals segona, tercera i quarta contenen, respectivament, el títol competencial d'acord amb el qual es dicta la norma, l'habilitació per al seu desplegament reglamentari i la data per a l'entrada en vigor.

Aquest Reial decret es dicta a l'empara, entre d'altres, de les habilitacions que conté la disposició addicional segona de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, i de la disposició final vuitena de la Llei 41/2007, de 7 de desembre, per la qual es modifica la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari i altres normes del sistema hipotecari i financer, de regulació de les hipoteques inverses i l'assegurança de dependència i per la qual s'estableix determinada norma tributària.

En virtut d'això, a proposta de la ministra d'Economia i Hisenda i del ministre de Justícia, d'acord amb el Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 24 d'abril de 2009,

## DISPOSO:

**Article 1. *Objecte del mercat hipotecari.***

El mercat hipotecari, regulat per la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, té per objecte la negociació dels títols emesos per les entitats a què es refereix l'article següent garantits pels préstecs i crèdits hipotecaris concedits per aquestes entitats, sempre que els uns i les altres reuneixin les condicions que estableix aquest Reial decret.

## CAPÍTOL I

### Emissors

Article 2. *Entitats que poden participar en el mercat hipotecari.*

1. Les entitats de crèdit que poden participar en el mercat hipotecari són:
  - a) Els bancs i, quan ho permetin els seus respectius estatuts, les entitats oficials de crèdit.
  - b) Les caixes d'estalvis i la Confederació Espanyola de Caixes d'Estalvis.
  - c) Les cooperatives de crèdit.
  - d) Els establiments financers de crèdit.
2. Les sucursals a Espanya d'entitats de crèdit autoritzades en un altre Estat membre de la Unió Europea poden fer participar tercers en els préstecs i crèdits garantits per hipoteca sobre immobles situats a Espanya concedits per aquestes mitjançant l'emissió de participacions hipotecàries, en els termes que estableix aquest Reial decret.

## CAPÍTOL II

### Operacions actives

Article 3. *Préstecs i crèdits elegibles.*

Es consideren préstecs i crèdits elegibles, als efectes de servir de cobertura a les emissions de bons hipotecaris, de ser objecte de participacions hipotecàries o de servir per al càlcul del límit d'emissió de les cèdules hipotecàries, els préstecs i crèdits hipotecaris concedits per les entitats a què es refereix l'article 2 que compleixin els requisits que estableix aquest capítol.

Article 4. *La hipoteca.*

1. Els préstecs i crèdits hipotecaris han d'estar garantits, en tot cas, amb primera hipoteca sobre el ple domini.
2. La inscripció de la finca hipotecada ha d'estar vigent i sense cap contradicció, i no subjecta a limitacions per raó d'immatriculació o perquè es tracti d'inscripcions practicades a l'empara de l'article 298 del Reglament hipotecari.
3. Les entitats emissores no poden posposar les hipoteques existents a favor seu en garantia de préstecs o crèdits afectes al pagament de bons o que hagin estat objecte d'alguna participació hipotecària, excepte amb el consentiment del Sindicat de Tenidors de Bons o dels tenidors de bons quan aquest no s'hagi constituït, o de tots els partícips del préstec o crèdit, respectivament.

En cas que el Sindicat de Tenidors de Bons no s'hagi constituït, l'acord d'emissió dels bons hipotecaris ha de determinar la forma en què, arribat el cas, l'emissor ha de sol·licitar el consentiment dels tenidors de bons, que només ha d'estar subjecte als requisits i restriccions necessaris per garantir la identificació dels tenidors i la seguretat de les comunicacions. El consentiment requereix una majoria absoluta, almenys, entre dues terceres parts dels tenidors.
4. Les entitats emissores tampoc poden, sense l'expressat consentiment:
  - a) Cancel·lar voluntàriament les esmentades hipoteques, per causa diferent del pagament del préstec o crèdit garantit.
  - b) Renunciar o transigir sobre aquestes.
  - c) Condonar en tot o en part el préstec o crèdit garantit.
  - d) En general, realitzar qualsevol acte que disminueixi el rang, l'eficàcia jurídica o el valor econòmic de la hipoteca o del préstec o crèdit.

5. Les hipoteques inscrites a favor de les entitats que poden participar en el mercat hipotecari només poden ser rescindides o impugnades a l'empara del que preveu l'article 71 de la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal, per l'administració concursal, que ha de

demostrar l'existència de frau en la constitució de gravamen. En tot cas queden exceptuats dels drets del tercer de bona fe.

Article 5. *Límits del préstec o crèdit.*

1. El préstec o crèdit garantit no pot excedir el 60% del valor de taxació del bé hipotecat, excepte per al finançament de la construcció, rehabilitació o adquisició d'habitatge, en què pot arribar al 80% d'aquell valor, sense perjudici de les excepcions que preveu l'apartat següent.

2. El límit del 80% a la relació entre el préstec o crèdit garantit i el valor de l'habitatge hipotecat esmentat a l'apartat anterior es pot superar, sense excedir en cap cas el 95%, si el préstec o crèdit hipotecari disposa d'aval bancari prestat per una entitat de crèdit diferent de la creditora o està cobert per una assegurança de crèdit, del ram 14 de l'article 6.1 del Reial decret legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, prestat per entitats asseguradores. En qualsevol cas, és l'entitat de crèdit creditora qui ha de sufragar el cost de l'aval bancari o qui ha de figurar com a prenedor de l'assegurança i n'ha de sufragar el cost. En cap cas es pot repercutir el cost de l'aval bancari o assegurança sobre el deutor hipotecari. L'aval bancari o l'assegurança han de complir en tot cas les condicions següents:

- a) la garantia ha de ser directa;
- b) l'abast de la garantia o assegurança ha d'estar definida amb claredat i ha de ser jurídicament vàlida i eficaç;
- c) la garantia o assegurança ha de cobrir, almenys, l'import del préstec o crèdit garantit que excedeixi el 80% del valor de taxació del bé hipotecat;
- d) l'acord de garantia o assegurança no ha de contenir cap clàusula el compliment de la qual s'escapi del control directe del creditor i que:
  - i) permeti al proveïdor de la garantia o assegurança cancel·lar unilateralment l'esmentada garantia o assegurança; o,
  - ii) incrementi el cost efectiu de la garantia o assegurança com a resultat del deteriorament de la qualitat creditícia del préstec o crèdit garantit o assegurat; o,
  - iii) pugui permetre que el proveïdor de la garantia o assegurança redueixi el venciment d'aquests;
- e) en cas d'incompliment o impagament del deutor original i transcorregut un període màxim de 24 mesos des de l'esmentat moment, l'entitat de crèdit creditora té dret a exigir al garant o assegurador els pagaments pendents derivats del préstec o crèdit hipotecari cobert,
- f) el pagament pel garant o assegurador en cap cas no pot estar supeditat al fet que l'entitat de crèdit obtingui una resolució judicial; en el cas d'assegurança, el mer incompliment en els termes que estableix el contracte es considera sinistre;
- g) la garantia o assegurança és una obligació expressa i documentada per escrit que assumeix el garant o l'assegurador, respectivament;
- h) la garantia o assegurança ha de cobrir, almenys, el pagament del principal i els interessos pactats derivats del préstec o crèdit hipotecari que el deutor estigui obligat a efectuar;
- i) l'entitat de crèdit o asseguradora que prestin la garantia o assegurança esmentades en aquest apartat no poden pertànyer al mateix grup, d'acord amb el que disposa l'article 42 del Codi de comerç, que l'entitat creditora del préstec o crèdit hipotecari garantit o assegurat, i,
- j) l'entitat de crèdit que proporcioni la garantia ha de tenir una qualificació creditícia mínima per a exposicions a llarg termini de A1, A+ o assimilats d'una agència de qualificació de riscos reconeguda pel Banc d'Espanya; si es tracta d'una assegurança, és suficient que l'entitat asseguradora disposi de l'autorització administrativa corresponent.

Quan l'aval bancari o l'assegurança cobreixi tots els pagaments derivats del crèdit o préstec hipotecari que el deutor estigui obligat a efectuar, tingui caràcter immediat i, en el cas de l'aval bancari, el garant gaudeixi d'una qualificació de qualitat creditícia igual o més gran que la del Regne d'Espanya, la relació màxima entre el préstec o crèdit garantit i el

valor de l'habitatge hipotecat esmentat a l'apartat anterior és del 95%. En els altres casos, el Banc d'Espanya ha de determinar el percentatge màxim a què pot arribar la relació, atenent les característiques de la garantia proveïda i la qualitat creditícia del garant.

3. Els préstecs i crèdits hipotecaris que inicialment excedeixin aquests percentatges resulten elegibles per al càlcul del límit d'emissió de les cèdules hipotecàries, per servir de cobertura a l'emissió de bons hipotecaris i per ser objecte de participacions hipotecàries quan, com a conseqüència de l'amortització experimentada pel seu principal o de la modificació del valor dels béns al mercat, amb la taxació prèvia corresponent, el seu import no superi els límits que estableix aquest article en relació amb el valor de taxació, inicial o revisat, del bé hipotecat.

#### Article 6. *Préstecs i crèdits garantits per immobles situats en altres països de la Unió Europea.*

1. Els préstecs i crèdits que estiguin garantits per immobles situats dins de la Unió Europea poden ser considerats préstecs i crèdits elegibles per al càlcul del límit d'emissió de les cèdules hipotecàries i per servir de cobertura a l'emissió de bons hipotecaris sempre que, segons el parer del Banc d'Espanya, les garanties esmentades siguin de naturalesa i característiques equivalents a les que preveu aquest Reial decret.

2. L'equivalència de les garanties s'aprecia atenent els següents requisits a complir per l'esmentada garantia o pel règim jurídic que la reguli:

a) que la hipoteca o dret donat en garantia sigui jurídicament vàlid i eficaç en totes les jurisdiccions rellevants en el moment de la conclusió del contracte de préstec o crèdit i hagi estat documentat per escrit dins el termini i en la forma escaient;

b) que el règim jurídic que reguli la garantia estableixi l'obligació de valoració prèvia de l'immoble que serveix de garantia per un taxador independent de l'entitat de crèdit prestador, entès com una persona que tingui les qualificacions, capacitats i experiència necessàries per efectuar una taxació i que sigui independent del procediment de decisió creditícia;

c) que l'acord de garantia i el procediment jurídic en què se sustenta permeti a l'entitat de crèdit creditora liquidar el valor de la garantia pel seu propi compte en un termini raonable davant una situació d'impagament; i,

d) que el règim jurídic que reguli la garantia prevegi l'existència de mecanismes suficients per garantir l'obtenció d'un preu just en l'execució de la garantia.

Als efectes d'apreciar l'equivalència dels règims i garanties corresponents, el Banc d'Espanya pot requerir a les entitats tota la informació i documentació addicional que consideri oportuna, inclosos dictàmens jurídics suficients, elaborats de forma independent per experts aliens a l'entitat, així com acreditació del tractament que les garanties esmentades han rebut de l'autoritat supervisora del país afectat com a instrument de mitigació de riscos, als efectes dels requeriments de solvència de les entitats de crèdit.

3. Als préstecs i crèdits garantits per immobles situats dins de la Unió Europea que es consideri, d'acord amb l'apartat anterior, que disposen de garanties equivalents a les que preveu aquest Reial decret, se'ls apliquen els articles 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 7, 10, 11 i 12 d'aquest capítol i els articles 4 a 9 de la Llei 2/1981, de 25 de març, per determinar si resulten elegibles per al càlcul del límit d'emissió de les cèdules hipotecàries i per servir de cobertura a l'emissió de bons hipotecaris.

4. En cap cas els préstecs i crèdits que regula aquest article poden ser objecte de participacions hipotecàries.

#### Article 7. *Titularitat dels béns.*

1. Les hipoteques han d'estar constituïdes sobre béns que pertanyin en ple domini i en la seva totalitat a l'hipotecant. Aquest ple domini no pot estar subjecte a condicions, prohibicions de disposar, terminis, substitucions, reserves, càrregues, gravàmens o



limitacions de qualsevol classe, llevat que uns i altres no afectin la hipoteca, s'hi posposin o es cancel·lin prèviament a l'emissió de títols.

No es consideren càrrega, a aquests efectes, les afectacions per raó d'impostos meritats per l'Estat, l'Administració autonòmica o l'Administració local, ni les responsabilitats derivades de l'article 99 del Reglament d'habitatges de protecció oficial, aprovat pel Decret 2114/1968, de 24 de juliol.

2. No obstant el que disposa l'apartat 1, la finca hipotecada pot pertànyer a diferents persones en participacions indivises, o amb titularitat sobre els drets integrants del domini, sempre que la hipoteca s'hagi constituït sobre la totalitat de les participacions o drets com una de sola, d'acord amb el que disposa l'article 217 del Reglament hipotecari, aprovat pel Decret de 14 de febrer de 1947.

3. Als edificis constituïts en règim de propietat horitzontal:

a) Si la hipoteca recau sobre l'edifici en el seu conjunt s'ha d'haver constituït i ha d'estar inscrita en la forma que preveu l'article 218 del Reglament hipotecari, aprovat pel Decret de 14 de febrer de 1947.

b) Si la hipoteca recau sobre els pisos o locals, aquests han de constar inscrits en folis separats.

#### Article 8. *Taxació prèvia.*

1. Els béns immobles per naturalesa sobre els quals recaigui la hipoteca han d'haver estat taxats amb anterioritat a l'emissió de títols pels serveis de taxació de l'entitat financera prestadora o d'entitats homologades, d'acord amb el que disposa aquest Reial decret. La taxació té per objecte estimar de forma adequada el preu a què poden arribar aquells béns de manera que el seu valor es constitueixi en garantia última de les entitats financeres i dels estalviadors que participin en el mercat.

2. La taxació s'acredita mitjançant certificació dels serveis corresponents i, si s'ha practicat abans de l'atorgament de l'escriptura de constitució de la hipoteca, s'ha de fer constar en la mateixa escriptura i en la inscripció d'aquesta en el Registre de la Propietat. En aquest cas, el tipus de subhasta per al supòsit d'execució de la hipoteca és necessàriament, com a mínim, l'esmentada valoració.

3. La certificació s'ha de basar en un informe de taxació en què s'han de recollir els aspectes jurídics i tècnics que influeixen en la valoració del bé i que constitueixen les seves característiques bàsiques definitòries, així com el conjunt de càlculs tecnicoeconòmics conduents a determinar el valor final de la taxació.

L'informe tècnic de taxació, així com el certificat en què aquest es pot sintetitzar, ha de ser signat necessàriament per un arquitecte, aparellador o arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic de l'especialitat corresponent segons el règim competencial professional marcat per la naturalesa de l'objecte de la taxació. Aquest informe no ha de ser visat pel Col·legi Oficial respectiu i caduca al cap de tres mesos de la data de la signatura.

4. El ministre d'Economia i Hisenda pot establir els criteris de valoració, els continguts mínims dels informes i certificats de taxació i totes les disposicions que siguin necessàries als efectes de valoració dels béns que puguin servir de garantia al mercat hipotecari.

#### Article 9. *Ampliació d'hipoteca.*

Si per raons de mercat o per qualsevol altra circumstància el valor del bé hipotecat desmereix de la taxació inicial en més d'un 20%, i amb això se superen, en funció del principal pendent d'amortitzar, els límits a què es refereix l'article 5.1, l'entitat creditora, amb una taxació prèvia realitzada per una societat homologada independent, pot exigir al deutor l'ampliació de la hipoteca a altres béns suficients per cobrir la relació exigible entre el valor del bé i el préstec o crèdit que garanteix.

En cas que el deutor sigui una persona física, el desmereixement a què es refereix el paràgraf anterior s'ha d'haver mantingut durant el termini d'un any, a comptar del moment en què l'entitat creditora hagi fet constar en el registre comptable a què es refereix l'article 21 l'esmentat desmereixement.

El deutor, una vegada requerit per efectuar l'ampliació, pot optar per la devolució de la totalitat del préstec o crèdit o de la part d'aquest que excedeixi l'import resultant d'aplicar a la taxació actual el percentatge utilitzat per determinar-ne inicialment la quantia.

Si dins el termini de dos mesos des que va ser requerit per a l'ampliació el deutor no la realitza ni torna la part de préstec o crèdit a què es refereix el paràgraf anterior, s'entén que ha optat per la devolució de la totalitat del préstec o crèdit, la qual li és immediatament exigible per l'entitat creditora.

#### Article 10. *Assegurances de danys.*

1. Els béns sobre els quals es constitueixi la garantia hipotecària han de comptar amb una assegurança contra danys adequada a la naturalesa d'aquests béns. Els riscos coberts han de ser, almenys, els inclosos en els rams d'assegurança 8 i 9 de l'article 6.1 del Reial decret legislatiu 6/2004, de 29 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'ordenació i supervisió de les assegurances privades, amb excepció del robatori. La suma assegurada ha de coincidir amb el valor de taxació del bé assegurat exclòs el valor dels béns no assegurables per naturalesa, en particular el sòl.

2. El prenedor de l'assegurança ha de notificar a l'assegurador l'existència del préstec o crèdit que gravi el bé assegurat, i l'assegurador ha de traslladar aquella notificació al creditor.

3. En el cas de manca de pagament de la prima pel prenedor de l'assegurança, l'assegurador ho ha de notificar al creditor abans que hagi expirat el termini de gràcia del pagament de la prima.

4. En cas de sinistre, el prenedor de l'assegurança ho ha de notificar a l'assegurador en els termes que preveu la pòlissa, i aquest ha de traslladar la notificació al creditor.

#### Article 11. *Béns exclosos.*

1. Els béns que no poden ser admesos en garantia per a préstecs o crèdits hipotecaris que es considerin elegibles d'acord amb l'article 3 perquè no representen un valor suficientment estable i durador són els següents:

- a) El dret d'usdefruit.
- b) Les concessions administratives.
- c) Els drets de superfície la durada dels quals, comptada a partir de la data prevista per al final del termini d'amortització del préstec o crèdit hipotecaris, no arribi als 20 anys, els drets de pastures, aigües, llenyes i semblants.
- d) Els edificis i instal·lacions situats fora d'ordenació urbana i els terrenys sobre els quals s'hagin autoritzat obres de caràcter provisional, en els termes que fixa per a un cas o l'altre la legislació sobre el sòl o urbanística aplicable, quan aquesta circumstància consti registralment.

2. Són en tot cas béns hipotecables, als efectes del mercat hipotecari, els habitatges aollits a algun règim de protecció pública, els requisits i beneficis dels quals es regeixen pel que disposa la normativa especial corresponent.

#### Article 12. *Préstecs i crèdits exclosos o restringits.*

1. No poden ser elegibles d'acord amb l'article 3 els préstecs o crèdits hipotecaris següents:

- a) Els que estiguin instrumentats en títols valors nominatius, a l'ordre o al portador.
- b) Els totalment vençuts o la part vençuda dels esmentats préstecs o crèdits en el moment de ser afectats com a garantia de l'emissió. El que disposa aquesta lletra no és aplicable a les participacions hipotecàries.
- c) Els que estiguin afectes a una altra emissió de bons o els que hagin estat objecte de participacions hipotecàries en la porció participada.
- d) Els garantits amb hipoteca que aparegui registralment contradita mitjançant una anotació de demanda.



- e) Els subhipotecats o embargats.
- f) Els subjectes a condició suspensiva, mentre no consti registralment el seu compliment, i els garantits per hipoteca de seguretat o de màxim, en la part d'aquests en què no consti haver estat efectivament contret el deute corresponent en el registre comptable especial portat per l'entitat emissora de les cèdules o bons hipotecaris, o en el llibre especial esmentat a l'article 32.3 portat per l'entitat emissora, en el cas de participacions hipotecàries.

2. Els préstecs o crèdits que estiguin garantits amb hipoteca sobre edificis en construcció o sobre les finques independents en règim de propietat horitzontal que en formin part només poden ser elegibles d'acord amb l'article 3 quan reuneixin els requisits següents:

- a) Que el préstec o crèdit es destini a finançar la construcció del bé hipotecat i el prestatari quedi obligat a concloure'l.
- b) Que el bé hipotecat que ha de resultar en acabar la construcció sigui susceptible, segons aquest Reial decret, d'hipoteca en garantia de préstecs o crèdits que resultin elegibles d'acord amb l'article 3.
- c) Que en el certificat de taxació consti el valor a què arribarà, una vegada acabada la construcció, l'edifici o finca hipotecats.

3. Sigui quin sigui l'import del préstec o crèdit comprès en l'apartat anterior, als efectes de resultar elegible d'acord amb l'article 3, el límit computable ve determinat per la suma dels imports següents:

- a) 50% del valor de taxació del solar; i,
- b) 50% del valor de les obres realitzades, exclosa la repercussió del solar.

4. Les quanties resultants de l'aplicació de l'apartat anterior només es poden computar, als efectes de resultar elegibles d'acord amb l'article 3, sempre que la suma no excedeixi el 20% de l'import total dels capitals dels préstecs i crèdits afectes a una emissió de bons o de la cartera que determina el límit de l'emissió de cèdules.

5. Els préstecs o crèdits que estiguin garantits amb hipoteca sobre terrenys en què, d'acord amb la legislació sobre el sòl o urbanística aplicable, sigui possible edificar, als efectes de resultar elegibles d'acord amb l'article 3, tenen com a límit computable el 50% del valor de taxació dels terrenys esmentats.

6. Els préstecs o crèdits que estiguin garantits amb hipoteca sobre béns immobles construïts o edificats en virtut d'un dret de superfície només es poden considerar elegibles, d'acord amb l'article 3, quan l'edificació o construcció hagi estat realitzada dins el termini previst per a això en el títol constitutiu del dret, de conformitat amb la normativa aplicable.

7. Si per raons de mercat o per qualsevol altra circumstància, el valor del bé hipotecat desmereix de la taxació inicial en els termes que estableix l'article 9 i això no se soluciona pels mètodes que descriu l'article esmentat, el préstec o crèdit hipotecari garantit per aquest bé deixa de ser elegible d'acord amb l'article 3, llevat que ja s'hagi afectat a l'emissió de bons o hagi estat objecte de participacions hipotecàries.

8. Els préstecs i crèdits hipotecaris que, perquè tenen l'aval bancari o l'assegurança que preveu l'article 5.2, superin els límits que estableix l'article 5.1, només es computen per al càlcul dels límits d'emissió dels articles 23 i 24 fins als percentatges que estableix l'esmentat article 5.1.

## CAPÍTOL III

### Operacions passives

#### Secció 1a Títols hipotecaris

##### Article 13. *Classes de títols.*

1. Els títols que s'emetin per al mercat hipotecari poden ser de tres classes: cèdules hipotecàries, bons hipotecaris i participacions hipotecàries. Aquestes denominacions són exclusives i queden reservades per als títols esmentats.

2. Els títols hipotecaris poden ser emesos per totes les entitats a què es refereix l'article 2, sempre que es compleixin les condicions i els requisits que exigeix aquest Reial decret.

##### Article 14. *Cèdules hipotecàries.*

1. Les cèdules hipotecàries han de contenir, almenys, les dades següents:

- a) Designació específica i la indicació de la seva llei reguladora.
- b) L'expressió de si són nominatives, a l'ordre o al portador i, si s'escau, el nom del titular o el de la persona a l'ordre de la qual estiguin lliurades. Si no hi ha qualificació expressa s'entenen emeses al portador.
- c) El seu valor nominal i el de les primes, si en tenen.
- d) El termini i la forma d'amortització del capital.
- e) Els interessos que meritin i els seus venciments.
- f) L'opció que, pel que fa a la forma de pagament, permet l'article 22 d'aquest Reial decret.
- g) L'expressió de si la cèdula és única o si pertany a una sèrie i, en aquest últim cas, el número del títol i el número o la lletra de la sèrie, si n'hi ha diverses.
- h) La data de l'emissió.
- i) El nom i domicili de l'entitat emissora i, si s'escau, les dades de la seva inscripció en el Registre Mercantil.
- j) El segell de l'entitat emissora i la signatura, almenys, d'un dels seus consellers o apoderats, que pot ser impresa, complint els requisits legals, quan les cèdules s'emetin en sèrie.
- k) L'expressió de si la cèdula inclou o no una opció d'amortització anticipada a favor de l'emissor i les circumstàncies en què aquesta es pot exercir.

2. Quan les cèdules hipotecàries estiguin representades per mitjà d'anotacions en compte s'han de fer constar en tot cas en el document a què es refereix l'article 6 de la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors, aquelles dades de les esmentades a l'apartat 1 anterior que siguin compatibles amb aquesta forma de representació.

##### Article 15. *Bons hipotecaris.*

Els bons hipotecaris han de contenir les dades que per a les cèdules estableix l'article 14 i a més les següents:

- a) El nom i residència del notari i el número del seu protocol, on figuri l'escriptura pública per la qual s'afecten els préstecs i crèdits hipotecaris a l'emissió de bons hipotecaris.
- b) La circumstància que els bons estan especialment garantits per l'afectació dels préstecs i crèdits hipotecaris ressenyats a l'escriptura pública i, si existeixen, pels actius de substitució que preveu l'article 17 de la Llei 2/1981, de 25 de març, que s'afectin en escriptura pública i pels fluxos econòmics generats pels instruments financers derivats vinculats a cada emissió.
- c) La circumstància que l'afectació que recull la lletra b) anterior no exclou la responsabilitat patrimonial universal de l'entitat emissora.

- d) El domicili del Sindicat de Tenidors de Bons, si es tracta d'una emissió en sèrie i en el cas que aquest s'hagi constituït.
- e) La data d'inscripció de l'emissió en el Registre Mercantil.

## Secció 2a *Condicions d'emissió*

### Article 16. *Normes generals.*

1. La realització de les emissions de cèdules i bons hipotecaris s'ha d'ajustar, sense perjudici del que preveu aquest Reial decret, a la normativa reguladora del mercat de valors, als pactes, estatuts o normes de les entitats emissores, i als acords dels seus òrgans competents, sempre que no contravinquin al que aquella estableix.
2. Les cèdules i bons hipotecaris es poden emetre amb les característiques financeres que es vulgui d'acord amb el que estableix l'article 11 de la Llei 2/1981, de 25 de març.
3. Les cèdules i bons hipotecaris poden incloure clàusules d'amortització anticipada a disposició de l'emissor segons el que especifiquen els termes de l'emissió.
4. En cap cas pot resultar perjudicat el deutor hipotecari per l'emissió de títols a què es refereix la Llei 2/1981, de 25 de març.

### Article 17. *Emissió de cèdules.*

1. Quan les cèdules no s'emetin en sèrie, la data de l'emissió ha de constar en forma fefaent.
2. Els títols emesos en sèrie s'han d'estendre en llibres talonaris amb un registre matriu, i han d'estar numerats correlativament. Poden existir diverses sèries dins d'una mateixa emissió. La diferència pot consistir en el valor nominal, en el contingut dels drets, o en les dues coses al mateix temps. Els títols de cada sèrie han de ser d'igual valor i conferir els mateixos drets.
3. L'emissió de cèdules hipotecàries comporta l'obligació de l'entitat emissora de mantenir un registre comptable especial amb el contingut que es detalla a l'article 21.
4. Els actius de substitució que, d'acord amb l'article 16 de la Llei 2/1981, de 25 de març, donin suport a emissions de cèdules hipotecàries, ho han de fer fins al límit que estableix l'esmentat article i amb relació a una emissió determinada de cèdules hipotecàries realitzada per l'entitat. Els actius de substitució s'han de vincular a una determinada emissió de cèdules en el moment en què l'esmentada emissió es produeixi i queden identificats en el registre comptable especial d'acord amb l'article 21.
5. A efectes del càlcul del límit que estableix el paràgraf segon de l'article 16 de la Llei 2/1981, de 25 de març, els actius de substitució vinculats a una emissió de cèdules hipotecàries es valoren pel seu valor de mercat en el moment de la seva vinculació a l'emissió de cèdules hipotecàries.
6. Els emissors de cèdules hipotecàries han d'adoptar les mesures necessàries per evitar desequilibris inapropiats entre els fluxos procedents de la cartera de cobertura i els derivats de l'atenció dels pagaments deguts per les cèdules que emetin.

### Article 18. *Emissió de bons.*

1. L'afectació de préstecs o crèdits hipotecaris a una emissió de bons hipotecaris s'ha de fer constar, una vegada finalitzat el període de subscripció de l'emissió i abans que es produeixi el desemborsament per part dels tenidors dels bons, en escriptura pública. D'acord amb l'article 13 de la Llei 2/1981, de 25 de març, només es poden afectar a emissions de bons hipotecaris préstecs i crèdits hipotecaris que resultin elegibles d'acord amb l'article 3.
2. L'escriptura, a més de reunir els requisits exigits per la legislació notarial, ha de contenir, almenys, el següent:
  - a) Denominació, domicili i data de constitució de l'entitat emissora.
  - b) Nom, cognoms i domicili dels seus administradors.
  - c) Import i condicions de l'emissió.

- d) Data inicial i el termini de subscripció dels títols.
- e) La naturalesa, classe i característiques dels títols, amb referència a cadascuna de les sèries, si n'hi ha diverses, expressant el valor nominal dels títols, les primes, si n'hi ha, la forma i els terminis d'amortització del capital, els interessos que meritin i els seus venciments.
- f) La relació detallada dels préstecs i crèdits hipotecaris que quedin afectes al pagament dels bons, amb indicació dels seus capitals, valor actualitzat en el moment de l'emissió, la data de constitució de les hipoteques i les dades de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, així com dades suficients per identificar els actius de substitució vinculats a l'emissió a què es refereix l'article 17 de la Llei 2/1981, de 25 de març.
- g) La constitució del Sindicat de Tenidors de Bons quan aquests s'emetin en sèrie i en els casos en què aquesta es produeixi.

3. L'emissió s'ha d'inscriure en el full del Registre Mercantil corresponent a l'entitat emissora quan aquesta estigui subjecta a inscripció en l'esmentat Registre. L'emissió de bons s'ha de fer constar, addicionalment, en un registre comptable especial que ha de portar l'entitat emissora i ha de tenir el contingut que detalla l'article 21.

4. Els actius de substitució que, d'acord amb l'apartat dos de l'article 17 de la Llei 2/1981, de 25 de març, donin suport a emissions de bons hipotecaris, ho han de fer fins al límit establert a l'esmentat article i amb relació a una emissió determinada de bons hipotecaris realitzada per l'entitat. Els actius de substitució s'han de vincular a una determinada emissió de bons en el moment en què l'esmentada emissió es produeixi, i han de quedar identificats en el registre comptable especial d'acord amb l'article 21.

5. A efectes del càlcul del límit que estableix l'apartat dos de l'article 17 de la Llei 2/1981, de 25 de març, els actius de substitució vinculats a una emissió de bons hipotecaris es valoren pel seu valor de mercat en el moment de l'afectació a l'emissió de bons hipotecaris.

6. Els emissors de bons hipotecaris han d'adoptar les mesures necessàries per evitar desequilibris inapropiats entre els fluxos procedents de la cartera de cobertura i els derivats de l'atenció dels pagaments deguts pels bons emesos.

#### Article 19. *Sindicat de Tenidors de Bons.*

1. Respecte al funcionament del Sindicat de Tenidors de Bons, facultats i atribucions del president i de l'Assemblea de Tenidors cal atènyer-se al que disposen la Llei 2/1981, de 25 de març, aquest Reial decret i el Reial decret legislatiu 1564/1989, de 22 de desembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de societats anònimes.

2. El Sindicat de Tenidors de Bons pot exercir les funcions següents, si així s'acorda en el moment de la seva constitució:

- a) permetre a l'entitat emissora ajornar les hipoteques existents a favor seu en garantia de préstecs o crèdits afectes a l'emissió de bons hipotecaris,
- b) permetre, mitjançant un acord, a l'entitat emissora cancel·lar les esmentades hipoteques, per causa diferent del pagament del préstec o crèdit garantit.
- c) permetre a l'entitat emissora renunciar o transigir sobre aquestes,
- d) permetre a l'entitat emissora novar el préstec o crèdit garantit, condonar-lo en tot o en part o prorrogar-lo,
- e) impedir, en general, a l'entitat emissora realitzar qualsevol acte que disminueixi el rang, l'eficàcia jurídica o el valor econòmic de la hipoteca o del préstec o crèdit,
- f) intervenir, a través del seu president, en cas d'emissió en sèrie, en l'escriptura pública per la qual s'afecten els préstecs o crèdits hipotecaris a l'emissió de bons, esmentada a l'article 19.1,
- g) en representació dels tenidors de bons, tancar amb l'entitat emissora el conveni al qual es refereix l'article 22.1.2n.

Secció 3a *Registre comptable especial, derivats, extinció de l'afectació de préstecs i crèdits i prescripció*

Article 20. *Derivats vinculats a l'emissió de cèdules o bons hipotecaris.*

Els instruments financers derivats vinculats a una emissió de cèdules o bons hipotecaris a què es refereixen els articles 12 i 13 de la Llei 2/1981, de 25 de març, han de complir els requisits següents:

- a) han de ser operacions de permuta de tipus d'interès o divisa, o altres instruments financers derivats que tinguin per objectiu cobrir el risc de tipus d'interès o de tipus de canvi en què s'ha incorregut amb l'emissió,
- b) els contractes han d'especificar que el dret de l'entitat de crèdit emissora al valor positiu, si existeix, del contracte d'instrument financer derivat no s'ha de ver perjudicat perquè l'entitat sigui declarada en concurs. De la mateixa manera, s'entén complert aquest requisit quan el concurs de l'entitat emissora no suposi la terminació del contracte d'instrument financer derivat,
- c) les contraparts dels contractes de derivat han de tenir una qualificació creditícia mínima A1, A+ o assimilats d'una agència especialitzada en qualificació de riscos de reconegut prestigi.

Article 21. *Registre comptable especial.*

1. Les entitats a què es refereix l'article 2 emissores de cèdules o bons hipotecaris han de portar un registre comptable especial dels préstecs i crèdits hipotecaris que serveixen de garantia a les esmentades emissions, dels actius de substitució en què recolzin i dels instruments financers derivats vinculats a cada emissió.

2. El registre comptable especial s'ha d'actualitzar de forma contínua i ha de constar de dues parts diferenciades.

3. A la primera part ha de constar la relació de tots els préstecs i crèdits hipotecaris en què recolzen les cèdules hipotecàries emeses per l'entitat, amb indicació expressa de si resulten o no elegibles d'acord amb l'article 3 i amb el contingut que estableix l'annex I, la relació dels actius de substitució que donen suport a cada emissió de cèdules, amb indicació expressa de l'emissió a què queden vinculats i amb el contingut establert a l'annex II, i la relació dels instruments financers vinculats a cada emissió, amb indicació expressa de l'emissió a què queden vinculats i amb el contingut establert a l'annex III.

4. A la segona part ha de constar la relació de tots els préstecs i crèdits hipotecaris en què recolza cadascuna de les emissions de bons hipotecaris realitzades per l'entitat amb el contingut que estableix l'annex I, la relació dels actius de substitució que donen suport a l'esmentada emissió de bons hipotecaris amb el contingut establert a l'annex II, i la relació dels instruments financers vinculats a l'emissió amb el contingut establert a l'annex III. A aquests efectes, són necessàries tantes subdivisions d'aquesta segona part com emissions de bons hipotecaris vives tingui l'entitat.

5. El Banc d'Espanya pot aclarir les definicions dels conceptes continguts en els annexos I, II i III i realitzar adaptacions d'ordre tècnic al registre comptable especial regulat en els apartats anteriors.

6. El Banc d'Espanya ha de determinar les dades essencials del registre esmentat en aquest article que s'han d'incorporar als comptes anuals de l'entitat emissora i que han d'incloure, com a mínim:

- a) els següents valors agregats extrets de la primera part del registre:

1r El valor nominal de la totalitat de la cartera de préstecs i crèdits hipotecaris pendents;

2n El valor nominal de la totalitat dels préstecs o crèdits hipotecaris pendents que resulten elegibles d'acord amb l'article 3; i,

3r El valor nominal dels actius de substitució afectes a cadascuna de les emissions de cèdules hipotecàries i el seu desglossament, segons la seva naturalesa.

b) els següents valors agregats extrets de la segona part del registre i calculats per a cada una de les emissions de bons hipotecaris de l'entitat:

1r El valor nominal i el valor actualitzat, calculat d'acord amb l'article 23, de la totalitat de la cartera de préstecs i crèdits hipotecaris que cobreixen l'emissió de bons;

2n El valor nominal i el valor actualitzat, calculat d'acord amb l'article 23, de la totalitat dels bons hipotecaris vius de l'emissió; i,

3r El valor nominal de la totalitat dels actius de substitució afectes a l'emissió de bons hipotecaris i el seu desglossament, segons la seva naturalesa.

c) Els valors nominals agregats dels títols del mercat hipotecari de cada classe vius emesos per l'entitat, amb indicació expressa de si ho han estat mitjançant oferta pública.

7. Les entitats emissores de cèdules o bons hipotecaris han d'incloure una nota específica a la seva memòria anual d'activitats que es refereixi a les dades esmentades a l'apartat anterior. La nota ha d'incloure, addicionalment, una manifestació expressa del Consell d'Administració o òrgan equivalent de l'entitat de crèdit, relativa a l'existència de polítiques i procediments expressos en relació amb les seves activitats al mercat hipotecari i per la qual l'esmentat òrgan es faci responsable del compliment de la normativa del mercat hipotecari.

#### Article 22. *Extinció i prescripció.*

1. L'afectació de préstecs o crèdits hipotecaris en garantia d'una emissió de bons s'extingeix per:

1r L'amortització total o parcial dels bons emesos.

2n El conveni entre l'entitat emissora i els tenidors de bons o el tenidor del bo únic per a l'extinció de la garantia o per a la substitució d'un o diversos préstecs o crèdits per un altre o altres d'igual o superior valor actual que reuneixin els requisits exigits pel present Reial decret. A aquests efectes, els tenidors de bons poden ser representats pel Sindicat de Tenidors de Bons si s'ha acordat així en el moment de la constitució del sindicat.

3r La cancel·lació per qualsevol causa de la hipoteca que garanteixi el préstec o crèdit afecte.

2. Des del dia del seu venciment normal els títols a què es refereix l'article 13 deixen de meritjar interessos tant si s'han presentat al cobrament com si no.

De conformitat amb el que disposa l'article 950 del Codi de comerç, el reemborsament dels títols, així com el pagament dels seus interessos i primes, deixen de ser exigibles al cap de tres anys del seu venciment.

#### Secció 4a *Límits d'emissió*

#### Article 23. *Dels bons hipotecaris.*

1. El valor actualitzat dels bons hipotecaris, entès com la suma de tots els fluxos dineraris descomptats al present utilitzant la corba de tipus d'interès de mercat rellevant, ha de ser inferior, almenys en un 2%, al valor actualitzat dels préstecs i crèdits hipotecaris afectes a l'emissió.

2. Als efectes de calcular els valors actualitzats esmentats a l'apartat anterior s'ha d'utilitzar la corba de tipus d'interès d'operacions de permuta financera en euros («euro swap curve»). Si existeixen préstecs o crèdits afectes a l'emissió de bons hipotecaris denominats en monedes diferents de l'euro, s'ha d'utilitzar per calcular el seu valor actualitzat la corba de tipus d'interès d'operacions de permuta financera en la moneda en què estiguin denominats. Els valors actualitzats calculats en monedes diferents de l'euro s'han de convertir a l'euro utilitzant el tipus de canvi del moment del càlcul.

3. El venciment mitjà dels bons hipotecaris no pot ser superior al dels préstecs i crèdits afectes.



Article 24. *De les cèdules.*

1. El volum de les cèdules hipotecàries emeses per una entitat i no vençudes no pot superar el 80 per 100 d'una base de còmput formada per la suma dels capitals no amortitzats de tots els préstecs i crèdits hipotecaris de la cartera de l'entitat que resultin elegibles d'acord amb l'article 3. Es computen com a tals préstecs o crèdits els capitals de les participacions hipotecàries adquirides per l'entitat que es mantinguin en la seva cartera i resultin igualment elegibles.

2. Si l'entitat ha emès bons o participacions hipotecàries, s'ha d'excloure de la base de còmput indicada a l'apartat anterior l'import íntegre de qualsevol préstec o crèdit afecte a bons i la porció participada dels que hagin estat objecte de participació.

Article 25. *Restabliment de la proporció.*

1. Els percentatges límit d'emissió de cèdules i bons hipotecaris no es poden superar en cap moment.

2. No obstant això, si el límit es traspassa per increments en les amortitzacions dels préstecs i crèdits afectes, o per qualsevol altra causa sobrevinguda, l'entitat emissora ha de restablir l'equilibri mitjançant les actuacions següents:

a) Dipòsit d'efectiu o de fons públics en el Banc d'Espanya.  
b) Adquisició de cèdules i bons de la mateixa entitat emissora al mercat segons correspongui.

c) Atorgament de nous préstecs o crèdits hipotecaris o adquisició de participacions hipotecàries, elegibles per al còmput del límit d'emissió de les cèdules d'acord amb l'article 3. Així mateix, es poden subscriure avals bancaris o assegurances de crèdit, en els termes que preveu l'article 5.2, amb la finalitat que els préstecs o crèdits que hagin perdut la seva condició d'elegibles per a l'esmentat còmput del límit d'emissió de cèdules la recuperin.

d) Afectació al pagament dels bons hipotecaris, mitjançant una nova escriptura pública, de nous préstecs o crèdits hipotecaris elegibles per servir-los de cobertura d'acord amb l'article 3.

e) Afectació al pagament de les cèdules o els bons hipotecaris de nous actius de substitució, dels esmentats a l'article 17.2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, sempre que amb això no se superin els límits que estableixen el segon paràgraf de l'article 16 per a les cèdules i l'article 17.1 de la Llei 2/1981, de 25 de març, per als bons hipotecaris.

f) Amortització de cèdules i bons per l'import necessari per restablir l'equilibri. Aquesta amortització, si és necessari, ha de ser anticipada.

3. El dipòsit d'efectiu o fons públics s'ha de realitzar en un termini màxim de deu dies hàbils a partir del següent a aquell en què s'hagi produït el desequilibri, sempre que en l'esmentat termini no s'hagi restablert.

En tot cas, en un termini màxim de quatre mesos, mitjançant qualsevol de les actuacions recollides en els apartats c), d), e) i f) de l'apartat anterior, s'han de restablir les proporcions a què es refereixen els articles 23 i 24.

4. El dipòsit de diners o fons públics a què es refereix la lletra a) de l'apartat 2 queda especialment afectat per ministeri de la llei, en concepte de penyora, al reemborsament del capital de les cèdules i bons, deduït l'import de les primes siguin de la classe que siguin. Si merita interessos o productes, el seu import queda igualment afectat al pagament d'interessos de les esmentades cèdules i bons i, si hi ha sobrant, al de les primes de reemborsament.

Del dipòsit, com dels seus interessos o productes, no en pot disposar l'entitat emissora de les cèdules o bons en el termini de quatre mesos des de la constitució. La disposició té l'exclusiu objecte de reemborsar anticipadament bons i cèdules, atorgar nous préstecs o crèdits elegibles d'acord amb l'article 3, adquirir participacions hipotecàries o pagar al seu venciment els interessos o capitals de les cèdules o bons en circulació que vencin dins de l'indicat termini.

5. Les cèdules i bons adquirits al mercat en aplicació del que disposen els apartats anteriors es poden tornar a posar en circulació dins dels límits que assenyala aquest Reial decret.

En cas de concurs, les cèdules o bons adquirits al mercat queden automàticament amortitzats.

6. El Banc d'Espanya, excepcionalment, pot autoritzar la variació dels períodes transitoris necessaris per aconseguir l'ajust als límits d'emissió, o la disposició dels fons dipositats.

## Secció 5a Participacions hipotecàries

### Article 26. Emissió.

1. Les entitats a què fa referència l'article 2 poden fer participar tercers en els préstecs i crèdits hipotecaris de la seva cartera mitjançant l'emissió de participacions hipotecàries representades per títols nominatius o per anotacions en compte.

2. En tot cas, cada valor es refereix a una participació en un determinat préstec o crèdit hipotecari.

L'emissió de diverses participacions d'un mateix préstec o crèdit es pot fer simultàniament o successivament, i en els dos casos, al començament o durant el termini de vigència del préstec o crèdit.

3. La participació confereix al seu titular els drets que s'estableixen a la llei i els que s'hi expressin.

L'emissor conserva la custòdia i administració del préstec o crèdit hipotecari, així com, si s'escau, la seva titularitat parcial i està obligat a realitzar tots els actes que siguin necessaris per a l'efectivitat i bon fi d'aquest, i ha d'abonar als partícips, fins i tot en cas de pagament anticipat, el percentatge que els correspongui en el que ha percebut del deutor hipotecari per concepte de capital i interessos d'acord amb les condicions de l'emissió.

4. Quan el titular de la participació sigui una entitat de les esmentades a l'article 2, la porció del préstec o crèdit hipotecari incorporada a la participació s'ha d'incloure en la base de còmput a què es refereix l'article 24.1, sempre que la participació no sigui computable com a actiu de risc de l'entitat emissora d'aquesta d'acord amb l'article 27.3 i que el préstec o crèdit objecte de la participació resulti elegible d'acord amb l'article 3.

### Article 27. Prohibicions.

1. Els préstecs i crèdits hipotecaris que garanteixin l'emissió de bons hipotecaris no poden ser objecte de participacions hipotecàries.

2. Les entitats esmentades a l'article 2 no poden fer participar en els préstecs i crèdits hipotecaris de la seva cartera, ni transmetre participacions que hagin adquirit, ni afectar préstecs o crèdits a l'emissió de bons hipotecaris, quan per efecte de les esmentades actuacions hagin de resultar superats els límits que estableix l'article 24.

3. Quan la participació es realitzi per la totalitat del termini restant fins al venciment final del contracte i no existeixi pacte de recompra, la porció participada del préstec o crèdit no es computa com a actiu de risc de l'entitat emissora. En aquest cas l'emissor no pot assumir cap responsabilitat a garantir directament o indirectament el bon fi de l'operació o anticipar fons als partícips sense haver-ne rebut del deutor.

4. No es poden emetre participacions hipotecàries sobre la part no disposada de préstecs o crèdits hipotecaris.

### Article 28. Contingut.

1. La participació incorpora un percentatge sobre el principal del préstec o crèdit participat, percentatge que és aplicable en cada moment per determinar l'abast econòmic del dret del seu titular.

2. El valor capital de la participació hipotecària es pot concertar lliurement entre les parts en qualsevol moment al llarg de la vida del préstec o crèdit, si bé el termini pel qual

s'emet la participació i el seu tipus d'interès no poden ser superiors al termini i tipus d'interès dels préstecs o crèdits hipotecaris que participen respectivament.

3. En cas que el préstec o crèdit participat sigui reemborsat anticipadament, l'entitat emissora ha de reemborsar la participació.

#### Article 29. *Títol.*

1. Els títols de les participacions hipotecàries són nominatius i hi ha de constar, com a mínim:

a) La seva designació específica i la indicació de la seva llei reguladora, així com les possibles limitacions a la seva circulació.

b) El capital inicial del préstec o crèdit participat, el seu termini i forma d'amortització, els interessos que meriti i els seus venciments, així com les dades de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

c) El percentatge que la participació incorpora sobre el préstec o crèdit hipotecari, el termini i forma de reemborsament d'aquella, els interessos que meriti, els seus venciments, interessos de demora, si s'escau, pactats i les altres condicions de la participació.

d) Les circumstàncies personals i el domicili del partícip o partícips.

e) L'obligació, a càrrec dels successius titulars de la participació, de notificar la seva adquisició a l'entitat emissora, així com el seu domicili.

f) Les dades identificadores de l'entitat emissora, el segell i la signatura autògrafa, almenys, d'un dels seus apoderats amb poder de disposició sobre béns immobles.

Quan la subscripció i tinença de les participacions no estigui limitada a inversors professionals, tal com es defineixen a l'article 78 bis de la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors, i puguin ser subscrietes o adquirides pel públic no especialitzat, s'han d'emetre en escriptura pública, de la qual s'ha de prendre nota en el Registre de la Propietat, al marge de la inscripció de la hipoteca corresponent. Practicada la nota marginal, els tercers que adquireixin algun dret sobre el préstec o crèdit hipotecari ho han de fer amb la càrrega del pagament de la participació i dels seus interessos.

2. Quan les participacions hipotecàries estiguin representades per mitjà d'anotacions en compte s'han de fer constar, en tot cas, en el document a què es refereix l'article 6 de la Llei 24/1988, de 24 de juliol, del mercat de valors, aquelles dades de les esmentades en l'apartat 1 anterior que siguin compatibles amb aquesta forma de representació.

#### Article 30. *Acció executiva.*

1. L'execució del préstec o crèdit hipotecari participat correspon a l'entitat emissora i al titular de la participació en els termes que estableix l'article 31.

2. Sense perjudici del que disposa l'apartat anterior, el titular de la participació hipotecària té acció executiva contra l'entitat emissora per a l'efectivitat dels venciments d'aquesta per principal i interessos, segons el percentatge de participació i el que estableix l'emissió, sempre que l'incompliment de l'obligació no sigui conseqüència de la falta de pagament del deutor del préstec o crèdit hipotecari participat.

#### Article 31. *Facultats del titular.*

Si l'incompliment és conseqüència de la falta de pagament del deutor, el titular o titulars de les participacions tenen les facultats següents:

a) Compel·lir l'entitat emissora perquè insti l'execució hipotecària.

b) Concórrer en igualtat de drets amb l'emissor, en l'execució que aquest segueixi contra el deutor, personant-se a aquest efecte en qualsevol procediment d'execució instat per aquell, i participar en el producte de l'execució a prorrata del seu respectiu percentatge en el préstec o crèdit executat i sense perjudici que l'entitat emissora percebi la possible diferència entre l'interès pactat en el préstec o crèdit i l'acordat en la participació, quan aquest sigui inferior.

c) Si aquella no inicia el procediment dins dels seixanta dies hàbils des de la diligència notarial de requeriment del pagament del deute, el titular de la participació queda legitimat per exercitar, per subrogació, l'acció hipotecària del préstec o crèdit participat en la quantia corresponent al percentatge de la seva participació, tant per principal com per interessos.

En aquest cas queden subsistents la part del préstec o crèdit no participat i les participacions no executades com a càrregues preferents, i s'entén que el més-dient les accepta i queda subrogat en la responsabilitat d'aquestes, sense destinar-se al seu pagament i extinció el preu de l'execució.

d) En cas de paralització del procediment seguit per l'entitat emissora, el participat es pot subrogar en la posició d'aquella i continuar el procediment.

En els casos que preveuen les lletres c) i d), el titular de la participació pot instar del jutge competent la incoació o continuació del corresponent procediment d'execució hipotecària, adjuntant a la seva demanda el títol original de la participació, el requeriment notarial previst a l'apartat c) precedent i la certificació registral d'inscripció i subsistència de la hipoteca. En expedir-se aquesta certificació s'ha de fer constar en el registre, mitjançant una nota marginal, que s'ha expedida la certificació registral, i s'ha d'indicar la data i la identitat del sol·licitant. Aquestes circumstàncies s'han de fer constar en la certificació expedida.

## Article 32. *Transmissió.*

1. Les participacions hipotecàries són transmissibles mitjançant declaració escrita en el mateix títol i, en general, per qualsevol dels mitjans admesos en dret. La transmissió de la participació i el domicili del nou titular els ha de notificar l'adquirent a l'entitat emissora.

Quan la subscripció i tinença de les participacions no estigui limitada a inversors professionals, tal com es defineixen a l'article 78.bis de la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors, i puguin ser subscriïdes o adquirides pel públic no especialitzat, la seva transmissió s'ha de formalitzar en escriptura pública, de la qual s'ha de prendre nota en el Registre de la Propietat, al marge de la inscripció de la hipoteca corresponent.

2. El transmissor no respon de la solvència de l'entitat emissora ni de la del deutor del préstec o crèdit participat, com tampoc de la suficiència de la hipoteca que ho garanteixi.

3. L'entitat emissora ha de portar un llibre especial on ha d'anotar les participacions emeses sobre cada préstec o crèdit, així com les transferències d'aquestes que se li notifiquin. En el mateix llibre ha d'anotar els canvis de domicili que li hagi notificat els titulars de les participacions.

En el llibre esmentat, hi han de constar a més les dades següents:

a) Data d'obertura i venciment del préstec o crèdit, import inicial d'aquest i forma de liquidació.

b) Dades registrals de la hipoteca.

4. Cap responsabilitat és imputable a l'entitat emissora que efectuï les notificacions que estiguin al seu càrrec a la persona que figuri en els seus llibres com a últim titular de la participació i en el domicili de l'esmentat titular que hi consti.

## Article 33. *Extinció.*

1. Extingit el préstec o crèdit hipotecari participat, el titular de les participacions conserva acció contra l'emissor fins al compliment de les seves obligacions, moment en què ha de procedir al rescat. Les participacions hipotecàries s'extingeixen per amortització o per inutilització de les que per qualsevol causa figurin en poder i possessió legítima de l'entitat emissora.

2. Si s'escau, en estendre's l'anotació de cancel·lació del préstec o crèdit hipotecari participat, per al qual és suficient el pagament al creditor hipotecari o qualsevol altra causa legal, s'ha de cancel·lar d'ofici la nota marginal d'emissió de participacions.

L'acta notarial d'amortització o inutilització del títol de participació en poder de l'entitat emissora és títol per a la cancel·lació de l'afectació, sigui total o parcial, respecte dels amortitzats o inutilitzats.

#### Article 34. *Assegurança.*

Les entitats participants en el mercat hipotecari poden assegurar, a més, el pagament del principal i interessos de la participació mitjançant la contractació d'una assegurança a favor del partícip per a la cobertura del principal i interessos, i a càrrec de l'entitat emissora.

### CAPÍTOL IV

#### Règim fiscal i financer

#### Article 35. *Transmissions patrimonials.*

Els actes d'emissió, transmissió, reemborsament i cancel·lació de les cèdules, bons i participacions hipotecàries gaudeixen de l'exempció que estableix la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

#### Article 36. *Inversions.*

1. Les cèdules, bons i participacions hipotecàries són admesos en les mateixes condicions que els valors cotitzats en mercats secundaris oficials per a la composició de les inversions que constitueixen els fons de reserva especials, amb adscripció de destí de les empreses mercantils.

En particular són admesos:

- a) En la constitució de les inversions de les provisions tècniques de les entitats asseguradores.
- b) En la inversió dels recursos dels fons de pensions.
- c) Per a la inversió de qualssevol fons de reserva d'entitats financeres i no financeres que hagin de complir amb obligacions administratives d'inversió en valors de renda fixa cotitzats en mercats secundaris oficials.

2. Perquè els actius esmentats en l'apartat anterior puguin ser objecte de les inversions de les institucions previstes a la Llei 35/2003, de 4 de novembre, d'institucions d'inversió col·lectiva, han de complir els requisits que exigeixen la llei esmentada i la seva normativa de desplegament.

### CAPÍTOL V

#### El mercat secundari

#### Article 37. *Formes de transmissió.*

Els títols hipotecaris són transmissibles per qualsevol dels mitjans admesos en dret i sense necessitat d'intervenció de fedatari públic ni notificació al deutor. Quan siguin nominatius es poden transmetre per declaració escrita en el mateix títol.

#### Article 38. *Admissió en mercats regulats o en sistemes multilaterals de negociació.*

L'admissió a negociació en mercats regulats o en sistemes multilaterals de negociació dels valors hipotecaris emesos d'acord amb la Llei 2/1981, de 25 de març, i amb el present Reial decret, s'ha d'ajustar a la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors.

#### Article 39. *Operacions sobre valors hipotecaris propis.*

1. Les entitats emissores a què fa referència l'article 2 poden negociar els seus propis títols hipotecaris i, amb aquesta finalitat, comprar-los, vendre'ls i pignorar-los per regular l'adequat funcionament de la seva liquiditat i cotització en el mercat i als efectes esmentats

a l'article 25. També poden amortitzar anticipadament aquests valors sempre que, per qualsevol causa, estiguin en poder i possessió legítima de l'entitat emissora.

2. Les entitats emissores a què fa referència l'article 2 també poden mantenir en cartera títols hipotecaris propis que, en el cas d'emissions la distribució de les quals s'hagi realitzat entre el públic en general, no poden excedir el 50 per cent de cada emissió. Quan l'entitat emissora porti a terme adquisicions per a aquest propòsit ha d'informar el mercat, amb caràcter previ, de les compres que prevegi realitzar. La informació es considera informació rellevant a efectes de l'article 82 de la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors.

El ministre d'Economia i Hisenda pot modificar el límit anterior quan l'evolució dels mercats financers ho aconselli.

#### Article 40. *Limitacions personals.*

Les persones que ocupin els càrrecs de president, conseller o administrador, director general o assimilats de les entitats que participin en el mercat hipotecari no poden obtenir préstecs o crèdits sotmesos a la Llei 2/1981, de 25 de març, excepte en condicions de mercat i amb l'acord previ del Consell d'Administració de l'entitat, en una reunió en què no pot participar l'interessat

Així mateix, les persones que siguin titulars del capital de les esmentades entitats en un percentatge superior al 5% del capital social tampoc poden obtenir préstecs o crèdits hipotecaris sotmesos a la Llei 2/1981, de 25 de març, sense el requisit que esmenta el paràgraf anterior.

## CAPÍTOL VI

### Supervisió

#### Article 41. *Competències de supervisió.*

Als efectes del que disposa l'article 43 bis.6 de la Llei 26/1988, de 29 de juliol, de disciplina i intervenció de les entitats de crèdit, i tenint en compte les competències de la Comissió Nacional del Mercat de Valors, d'acord amb la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors:

a) Correspon al Banc d'Espanya el control i inspecció de les condicions exigibles als préstecs i crèdits hipotecaris, i a les seves garanties, i als altres actius que poden servir de cobertura a l'emissió dels títols hipotecaris, inclòs el control i inspecció del registre comptable en què han de constar i del compliment de les normes de taxació que els afectin. Si el Banc d'Espanya detecta algun incompliment de les proporcions establertes a la Llei 2/1981 i en aquest Reial decret entre les partides d'actiu i passiu dels emissors de títols hipotecaris, ho ha de comunicar immediatament a la Comissió Nacional del Mercat de Valors als efectes oportuns. Així mateix, correspon al Banc d'Espanya el control i inspecció de les condicions exigibles per a l'emissió de cèdules hipotecàries singulars i per a l'emissió de participacions hipotecàries i certificats de transmissió d'hipoteca singulars.

b) Correspon a la Comissió Nacional de Mercat de Valors la supervisió dels requisits exigibles, d'acord amb el títol III de l'esmentada Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors, per a les ofertes públiques de títols hipotecaris, així com, d'acord amb el títol IV de la mateixa llei, els aspectes referents al mercat secundari dels títols d'aquesta naturalesa que es negociïn en mercats oficials; tot això sense perjudici de les competències atribuïdes a la mateixa Comissió per les normes que regulen la titulització de tot tipus d'actius.

#### Disposició addicional primera. *Certificats de transmissió d'hipoteca.*

1. D'acord amb la disposició addicional cinquena de la Llei 3/1994, de 14 d'abril, per la qual s'adapta la legislació espanyola en matèria d'entitats de crèdit a la Segona Directiva de Coordinació Bancària, les entitats a què es refereix l'article 2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, poden fer participar tercers en tot o part d'un o diversos préstecs o crèdits hipotecaris



de la seva cartera, encara que aquests préstecs o crèdits no reuneixin els requisits establerts a la Secció 2a de l'esmentada llei. Aquests valors es denominen «certificats de transmissió d'hipoteca».

Les sucursals a Espanya d'entitats de crèdit autoritzades en un altre Estat membre de la Unió Europea poden fer participar tercers en els préstecs i crèdits garantits per hipoteca sobre immobles situats a Espanya concedits per aquestes mitjançant l'emissió de certificats de transmissió d'hipoteca, en els termes que estableix aquesta disposició addicional.

2. Els certificats es poden emetre exclusivament per a la seva col·locació entre inversors professionals, tal com defineix l'article 78bis.3 de la Llei 24/1988, de 28 de juliol, del mercat de valors, o per a la seva agrupació en fons de titulització d'actius.

3. No es pot fer participar tercers mitjançant certificats de transmissió d'hipoteca dels préstecs i crèdits hipotecaris que resultin elegibles d'acord amb l'article 3.

4. No es pot fer participar tercers mitjançant certificats de transmissió d'hipoteca dels préstecs i crèdits hipotecaris garantits per immobles situats en altres països de la Unió Europea regulats a l'article 6.

5. No es pot fer participar tercers mitjançant certificats de transmissió d'hipoteca dels préstecs i crèdits hipotecaris recollits a les lletres a), c), d) i f) de l'article 12.1.

6. En cap cas pot resultar perjudicat el deutor hipotecari per l'emissió de certificats de transmissió d'hipoteca.

7. A aquests certificats els són aplicables les normes que per a les participacions hipotecàries s'estableixen a la Llei 2/1981, de 25 de març, i en el present Reial decret, llevat del que preveu aquesta disposició addicional.

Disposició addicional segona. *Exercici de la subrogació i del dret a enervar.*

1. L'entitat financera disposada a subrogar-se en els termes que preveu l'article 2 de la Llei 2/1994, de 30 de març, de subrogació i modificació de préstecs hipotecaris, ha d'incloure en la notificació de la seva disposició a subrogar-se que ha de realitzar a l'entitat creditora l'oferta vinculant acceptada pel deutor, en els termes que preveu l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs o crèdits hipotecaris.

2. L'entitat creditora que exerceixi el seu dret a enervar la subrogació en els supòsits en què el deutor subrogui a una altra entitat financera, de conformitat amb l'article 2 de la Llei 2/1994, de 30 de març, de subrogació i modificació de préstecs o crèdits hipotecaris, ha de comparèixer per mitjà d'un apoderat d'aquesta davant el notari que hagi efectuat la notificació a què es refereix l'article esmentat, manifestant, amb caràcter vinculant, la seva disposició a formalitzar amb el deutor una modificació de les condicions del préstec o crèdit que igualin o millorin l'oferta vinculant. A aquest efecte l'entitat creditora ha de traslladar, en el termini de 10 dies hàbils, per escrit al deutor una oferta vinculant, en els termes que preveu l'Ordre de 5 de maig de 1994, sobre transparència de les condicions financeres dels préstecs o crèdits hipotecaris, en la qual o bé iguali en els seus termes les condicions financeres de l'altra entitat, o bé millori les condicions de l'oferta vinculant de l'altra entitat.

Disposició transitòria única *Registres comptables especials de les operacions hipotecàries, actius de substitució del mercat hipotecari i instruments financers derivats i altres operacions vinculades al mercat hipotecari.*

No obstant el que disposa l'article 21, les entitats no estan obligades a reflectir en els registres comptables especials a què es refereix aquest article les operacions hipotecàries, els actius de substitució del mercat hipotecari i els instruments financers derivats i altres operacions vinculats al mercat hipotecari que estiguessin cancel·lats des d'un punt de vista econòmic a 31 de desembre de 2008.

Per la seva banda, les dades de les operacions hipotecàries que es formalitzin des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret han de quedar incorporades al registre abans de transcorreguts sis mesos des de l'entrada en vigor; les dades de les operacions hipotecàries

que ja estaven vigents en el moment de l'entrada en vigor s'han d'incorporar a l'esmentat registre abans de transcorregut un any des del dit moment.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

A la data d'entrada en vigor d'aquest Reial decret, queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al seu contingut i, en especial, el Reial decret 685/1982, de 17 de març, pel qual es despleguen determinats aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març.

Disposició final primera. *Modificació del Reial decret 775/1997 de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació.*

1. Es modifica la lletra f) de l'article 3.1 del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació, que passa a tenir el següent tenor literal:

«f) Tenir assegurada davant de tercers la responsabilitat civil que per culpa o negligència pugui derivar de la seva activitat de taxació mitjançant pòlissa d'assegurança subscrita amb una entitat asseguradora habilitada legalment per operar a Espanya en l'assegurança de responsabilitat civil, per un import no inferior a 600.000 euros més el 0,5% del valor dels béns taxats en l'exercici immediatament anterior, fins a arribar a la xifra màxima de 2.400.000 euros. La pòlissa s'ha de subscriure de forma exclusiva per a l'activitat de taxació i ha d'incloure tota l'activitat de taxació de la societat, fins i tot quan els danys o perjudicis econòmics procedeixin d'errors o negligències comesos pels professionals que realitzin les taxacions. La pòlissa pot preveure les exclusions excepcionals pròpies de les pràctiques habituals asseguradores en aquest ram.»

2. S'introdueix una nova disposició final tercera en el Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i societats de taxació.

«Disposició final tercera. *Desplegament de l'article 3 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari.*

1. Els ingressos totals sobre els quals es calcula el percentatge del 25% a què es refereix l'article 3.2 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, són els corresponents a la mitjana dels tres exercicis anteriors o, si el percentatge és superior, o si es tracta dels obtinguts durant els dos primers anys d'activitat, els de l'últim exercici. Per fer aquest càlcul no s'han de tenir en compte els ingressos financers.

2. El Banc d'Espanya pot determinar el contingut mínim de l'informe anual a què es refereix l'article 3.3 de la Llei 2/1981, de 25 de març, així com concretar l'abast de la verificació dels requisits d'independència que ha de portar a terme la comissió tècnica esmentada en el mateix apartat.»

Disposició final segona. *Títol competencial.*

El present Reial decret es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.6a, 8a, 11a i 13a de la Constitució.

Disposició final tercera. *Habilitació per al desplegament reglamentari.*

S'autoritza els ministres de Justícia i d'Economia i Hisenda, en l'àmbit de les seves respectives competències, a dictar les normes complementàries i de desplegament del present Reial decret.

Disposició final quarta. *Entrada en vigor.*

Aquest Reial decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 24 d'abril de 2009.

JUAN CARLOS R.

La vicepresidenta primera del Govern i ministra de la Presidència,  
MARÍA TERESA FERNÁNDEZ DE LA VEGA SANZ

## ANNEX I

### Model de registre comptable especial de préstecs i crèdits hipotecaris

Codi de l'operació (entitat, sucursal, número de compte).

Dades de l'operació:

Origen de l'operació (originada per l'entitat, subrogada d'una altra operació de l'entitat, subrogada d'una altra entitat, participacions hipotecàries adquirides, certificats de transmissió d'hipoteca adquirits, resta d'adquisicions).

Tipus d'instrument (préstec, compte de crèdit, altres: per exemple hipoteques inverses, riscs vinculats a hipoteques de màxim).

Moneda.

Situació (normal, morosa, dubtosa, fallida).

Imports segons contracte:

Límit. A l'origen de l'operació.

Disposat. Pendent de venciment.

Disposat. Principal vençut pendent de cobrament.

Disposat. Interessos vençuts pendents de cobrament.

Disponible.

Dates:

Formalització de l'operació.

Venciment de l'operació (llevat d'hipoteques inverses).

Cancel·lació econòmica.

Novacions (només si es modifica alguna clàusula en què figuren dades incloses en el registre referides a l'inici de l'operació):

Nombre (1, ..., n).

Data.

Tipus d'interès:

Tipus d'interès de l'operació (fix, variable, mixt).

TAE a l'origen.

Tipus nominal vigent.

Si variable:

Tipus d'interès variable de referència vigent (Euríbor, índexs RPH, etc.).

Marge vigent sobre tipus d'interès de referència.

Número de mesos entre cada revisió.

Tipus d'interès inicial inferior al del mercat per igual termini:

Tipus d'interès.

Número de mesos.

Esquema d'amortització préstecs (quotes constants, quotes creixents, altres).

- Periodicitat de les quotes dels préstecs (nombre de mesos).
- Finançament a l'habitatge acollit a plans especials (pla).
- Clàusules especials incloses en els contractes de préstec:
  - Opció d'incrementar el termini de l'operació (sí, no).
  - Opció de tenir un període de carència de principal, interessos o tots dos durant la vida del préstec (sí, no).
  - Opció de recarregar el préstec (sí, no).
  - Opció d'ajornar tot o part del principal al venciment del préstec (sí, no).
  - Període de carència inicial (nombre de mesos).
- Finalitat de l'operació:
  - Persones jurídiques i físiques que la destinin a la seva activitat empresarial (ús propi de l'actiu hipotecat, arrendament a tercers de l'actiu hipotecat, promoció per a venda, una altra).
  - Llars (adquisició d'habitatge, rehabilitació d'habitatge, reunificació de deutes amb l'entitat, altres reunificacions de deutes, hipoteca inversa, altres finançaments).
- Garantia hipotecària:
  - Número d'actiu hipotecat (1, ..., n).
  - Tipus de garantia real (terrenys urbanitzats, resta de terrenys, edificis d'ús residencial de primera residència, edificis d'ús residencial de segona residència, edificis d'oficines, edificis d'ús comercial, altres edificis, habitatges de primera residència, habitatges de segona residència, oficines, locals comercials, altres elements).
  - Estat dels actius (acabat, en construcció).
  - Règim legal dels habitatges (lliure, protegit).
  - Localització de la garantia (país i codi postal).
  - Cobertura del bé amb assegurança de danys (sí, no).
  - Propietari de la garantia diferent del deutor (sí, no).
- Dades de l'escriptura de la hipoteca:
  - Data de l'escriptura.
  - Data d'inscripció en el Registre de la propietat.
  - Data de cancel·lació registral de la hipoteca.
  - Tipus d'hipoteca (ordinària, de màxim).
  - Ordre de la hipoteca (primera, resta).
  - Import responsabilitat hipotecària fixada en l'escriptura (quan hi ha diverses finques la suma de totes).
- Dades de les taxacions;
  - Núm. de la taxació (original, última).
  - Data última taxació.
  - Taxador (servei de taxació, societat de taxació, altres).
  - Taxació conforme a Llei del mercat hipotecari (sí, no).
  - Import taxació (quan hi ha diverses finques la suma de totes).
- Garanties personals que compleixen els requisits del mercat hipotecari:
  - Activitat garant (entitat de crèdit, entitat asseguradora).
  - Codi d'identificació (NIF o codi assignat per la Central d'Informació de Riscos).
  - Nom.
  - País de residència.
  - Ordre risc assumit pel garant (primer, últim, prorata, un altre).
  - Import màxim cobert.
- Vincle amb mercat hipotecari:

Tipus de vincle (participació hipotecària, bo hipotecari, certificat de transmissió d'hipoteca, apte per a emissió cèdules hipotecàries, no apte).

Elegible segons article 3 (sí, no).

Data emissió.

Data d'inscripció de l'emissió en el Registre Mercantil (només bons hipotecaris)

Data de venciment (només participacions hipotecàries).

Tipus d'interès (només participacions hipotecàries):

Tipus d'interès de referència (fix, Euríbor, altres).

Marge vigent sobre tipus de referència.

Identificació emissió (codi ISIN dels valors emesos).

Tipus de transferència:

Tipus de transferència (no transferit, donat íntegrament de baixa del balanç per transferència a una altra entitat de crèdit espanyola, donat íntegrament de baixa del balanç per altres transferències, donat parcialment de baixa per transferència a una altra entitat de crèdit espanyola, donat parcialment de baixa del balanç per altres transferències).

## ANNEX II

### Model de registre comptable especial d'actius de substitució

Codi de l'operació (codi ISIN).

Dades dels emissors:

Codi d'identificació (NIF o codi assignat per la Central d'Informació de Riscos).

Nom.

País de residència.

Dades de l'operació:

Classe d'actius (cèdules hipotecàries, bons hipotecaris, valors emesos per fons de titulització hipotecària, valors emesos per fons de titulització d'actius, altres valors representatius de deute, altres actius financers).

Moneda.

Import.

Dates:

Consideració com a actiu de substitució.

Exclusió com a actiu de substitució.

Vincle amb mercat hipotecari:

Tipus de vincle (bons hipotecaris, cèdules hipotecàries).

Data emissió.

Identificació emissió títols mercat hipotecari a què queden vinculats els actius de substitució (codi ISIN).

## ANNEX III

### Model de registre comptable especial d'instruments financers derivats

Codi de l'operació.

Dades de la contrapart:

Codi d'identificació (NIF o codi assignat per la Central d'Informació de Riscos).

Nom.

País de residència.

Dades de l'operació:

Classe de risc (derivats de risc de tipus d'interès, derivats de risc de canvi, derivats de risc de crèdit).

Tipus d'instrument (permutes, FRA, futurs financers, opcions, altres productes).

Mercat (organitzat, no organitzat).

Moneda.

Imports (nocional).

Dates:

Inici vincle amb mercat hipotecari.

Fi vincle amb mercat hipotecari.

Vincle amb mercat hipotecari:

Tipus de vincle (bons hipotecaris, cèdules hipotecàries).

Data emissió.

Identificació emissió títols mercat hipotecari a què queden vinculats els instruments financers derivats (codi ISIN).