

16412 LLEI 19/1992, de 7 de juliol, sobre règim de societats i fons d'inversió immobiliària i sobre fons de titulització hipotecària. («BOE» 168, de 14-7-1992, i «BOE» 186, de 4-8-1992.)

JUAN CARLOS I
REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.
Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

Exposició de motius

La implantació efectiva de les institucions d'inversió col·lectiva de caràcter immobiliari, peça de la política governamental d'habitatge, exigeix, atès el seu caràcter innovador, la modificació de determinats preceptes de la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva, per dotar de cobertura legal el règim fiscal i financer de les societats i fons d'inversió immobiliària.

Quant al règim fiscal, aquest es caracteritza, fonamentalment, per la fixació d'uns tipus reduïts en l'impost sobre societats per als fons i societats d'inversió immobiliària que inverteixin exclusivament en habitatges o altres béns immobles per al seu arrendament posterior.

En el pla financer, d'una banda, es precisen les especialitats necessàries per dotar d'un règim jurídic adequat les societats i fons d'inversió immobiliària, i de l'altra, es particularitzen les especialitats del règim sancionador per a les institucions esmentades.

Aquesta Llei regula, igualment, per primera vegada a Espanya, els anomenats «fons de titulització hipotecària». Aquests fons, agrupacions de participacions hipotecàries la configuració jurídica i financera de les quals s'ha de distingir de la dels fons d'inversió mobiliària, transformen en valors de renda fixa homogenis, estandarditzats i, per tant, susceptibles de negociació en mercats de valors organitzats, els conjunts de participacions en préstecs hipotecaris que adquireixin d'entitats de crèdit. Això permet a aquestes una mobilització més fàcil dels préstecs hipotecaris que atorguin, fet que estimula la competència entre aquestes, permet més especialització en les diverses funcions inherents a l'atorgament i posterior administració dels crèdits hipotecaris i, en conseqüència, contribueix a abaratir els préstecs per a l'adquisició d'habitatge.

Article primer.

1. Es fa una nova redacció de l'apartat d) de l'article 32.2 de la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva, que queda de la manera següent:

«d) L'excés d'inversió sobre els coeficients que estableix l'article 4t, o els que es fixin a l'empara del que disposa l'article 33, sempre que tingui caràcter transitori i no excedeixi el 20 per 100 dels límits legals.»

2. Es fa una nova redacció de l'apartat c) de l'article 32.3 de la Llei 46/1984, que queda de la manera següent:

«c) L'excés d'inversió sobre els coeficients de l'article 4t, o els que s'estableixin reglamentàriament a l'empara del que disposa l'article 33, quan la infracció no s'hagi de qualificar com a lleu.»

3. Es fa una nova redacció de l'apartat d) de l'article 32.3 de la Llei 46/1984, que queda de la manera següent:

«d) L'excés en les limitacions que l'article 11 imposa a les obligacions davant tercers, o les que es

fixin reglamentàriament, de conformitat amb el que disposa l'article 33.»

4. Es fa una nova redacció de l'apartat h) de l'article 32.3 de la Llei 46/1984, que queda de la manera següent:

«h) L'incompliment del coeficient d'inversió mínima dels articles 10 i 18, o el que s'estableixi a l'empara del que disposa l'article 33, quan la falta d'inversió tingui caràcter transitori i no superi el 20 per 100 d'aquest.»

5. Es fa una nova redacció de l'apartat e) de l'article 32.4 de la Llei 46/1984, que queda de la manera següent:

«e) L'incompliment del coeficient d'inversió mínima dels articles 10 i 18, o el que s'estableixi reglamentàriament a l'empara del que disposa l'article 33, quan no s'hagi de qualificar com a infracció greu.»

6. Es fa una nova redacció de l'apartat l) de l'article 32.4 de la Llei 46/1984, que queda redactat de la manera següent:

«l) L'incompliment dels terminis de permanència de les inversions que fixen els articles 34 bis 4 i 35 bis 4 d'aquesta Llei.»

7. S'introdueix un nou apartat ll) a l'article 32.4 de la Llei 46/1984, amb la redacció següent:

«ll) L'incompliment per part de les societats gestores que actuen en el marc d'aquesta Llei de les obligacions en matèria de valoració d'immobles que s'estableixin en desplegament del que preceptua l'article 33 d'aquesta Llei.»

8. L'actual apartat l) de l'article 32.4 de la Llei 46/1984 passa a ser apartat m) del mateix article amb la mateixa redacció.

Article segon.

1. Es fa una nova redacció de l'article 33 de la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva, que queda redactat de la manera següent:

«Article 33. Règim jurídic.

1. Les institucions d'inversió col·lectiva no financeres que es creïn a l'empara d'aquesta Llei s'han d'ajustar en la seva constitució i modificació al que disposa l'article 8.

2. A aquestes institucions els és aplicable el règim general que preveu el títol anterior, i en particular el que disposen els articles 31, 32 i 32 bis.

3. El principi de diversificació de riscos que conté l'article 2.2 d'aquesta Llei, desplegat per l'article 4, s'ha d'adaptar reglamentàriament a la naturalesa i tipus d'inversions d'aquestes institucions.

4. Així mateix, en la determinació del seu règim jurídic es poden establir reglamentàriament, entre altres, especialitats en matèria de criteris de valoració, obligacions davant tercers, constitució de drets de garantia sobre actius o béns integrants del seu patrimoni i subscripció i reemborsament de participacions.

5. Les denominacions que es fixin reglamentàriament per a les institucions d'inversió col·lectiva de caràcter no financer són privatives de les inscrites en els registres corresponents.

6. En els supòsits de societats i fons d'inversió immobiliària, ni els socis o partícips de les institucions esmentades ni les persones vinculades a aquests poden ser arrendataris dels béns immobles que integren l'actiu o el patrimoni d'aquestes, ni ser titulars

d'altres drets sobre aquests diferents dels derivats de la seva condició de socis o partícips.

7. Si es tracta de fons d'inversió immobiliària, els béns i drets de la seva titularitat es poden inscriure a nom seu en el Registre de la Propietat.»

2. L'apartat 3 de l'article 34 de la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva, queda redactat en els termes següents:

«3. Les operacions de constitució, augment de capital i la fusió de societats d'inversió mobiliària de capital fix el capital de les quals estigui representat per valors admesos a negociació en borsa de valors queden exemptes en la modalitat d'operacions societàries de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.»

Article tercer.

S'afegeixen dos nous articles, 34 bis i 35 bis, a la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva, amb la redacció següents:

«Article 34 bis. Règim fiscal de les societats d'inversió immobiliària.

1. Les societats d'inversió immobiliària que, amb el caràcter d'institucions d'inversió col·lectiva no financeres tinguin per objecte social exclusiu la inversió en habitatges per al seu arrendament, tenen el mateix règim de tributació que preveuen els números 2 i 3 de l'article anterior per a les societats d'inversió mobiliària, amb independència que cotitzin o no en borsa de valors. Així mateix, l'adquisició per part d'aquestes societats d'habitatges destinats a arrendament té una bonificació del 95 per 100 de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, sense perjudici de les condicions que es puguin establir reglamentàriament.

2. Les societats d'inversió immobiliària que, amb el caràcter d'institucions d'inversió col·lectiva no financeres tinguin per objecte social exclusiu la inversió en immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament, i, a més, els habitatges representin, almenys, el 50 per 100 del total de l'actiu, tenen el mateix règim fiscal que el que preveu el número anterior d'aquest article, llevat de les especialitats següents:

a) El tipus de gravamen en l'impost de societats és del 7 per 100.

b) La bonificació del 95 per 100 de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats es limita a l'adquisició d'habitatges destinats a arrendament.

3. L'exclusivitat de l'objecte a què es refereixen els números anteriors és compatible amb la cobertura per part de les societats dels diferents coeficients de liquiditat o d'inversió en valors que s'estableixin reglamentàriament.

4. L'aplicació del règim fiscal que preveuen els números anteriors requereix que els béns immobles que integrin l'actiu de les societats d'inversió immobiliària no s'alienin fins que no hagin transcorregut quatre anys des de la seva adquisició, llevat que, amb caràcter excepcional, hi hagi l'autorització expressa de la Comissió Nacional del Mercat de Valors.

5. Les societats d'inversió immobiliària que, amb el caràcter d'institucions d'inversió col·lectiva no financeres tinguin un objecte social diferent del que preveuen els números anteriors tributen de conformitat amb el règim general que prevegi la legislació fiscal vigent.

6. Si les disposicions reglamentàries que despleguin el règim jurídic aplicables a les societats d'inversió immobiliària consenten excepcionalment l'aportació a aquestes d'immobles o altres drets, per a la determinació de l'increment o disminució de patrimoni que es produeixi respecte del soci aportant, a efectes de l'impost sobre societats i de l'impost sobre la renda de les persones físiques, es pren com a valor de la transmissió el que resulti de la comprovació administrativa del valor dels béns o drets aportats, d'acord amb el que preveu l'article 52 de la Llei 230/1963, de 28 de desembre, general tributària.»

«Article 35 bis. Règim fiscal dels fons d'inversió immobiliària.

1. Els fons d'inversió immobiliària que, amb el caràcter d'institucions d'inversió col·lectiva no financeres, tinguin per objecte exclusiu la inversió en habitatges per al seu arrendament tenen el mateix règim de tributació que preveu l'article anterior per als fons d'inversió. Així mateix, l'adquisició d'habitatges destinats al seu arrendament pels fons, en virtut de qualsevol títol, té una bonificació del 95 per 100 de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, sense perjudici de les condicions que es puguin establir reglamentàriament.

2. Els fons d'inversió immobiliària que, amb el caràcter d'institucions d'inversió col·lectiva no financeres, tinguin per objecte exclusiu la inversió en immobles de naturalesa urbana per al seu arrendament, i a més, els habitatges representin, almenys, el 50 per 100 del total de l'actiu, tenen el mateix règim fiscal que el que preveu el número anterior d'aquest article, llevat de les especialitats següents:

a) El tipus de gravamen en l'impost sobre societats és del 7 per 100.

b) La bonificació del 95 per 100 de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats es limita a l'adquisició d'habitatges destinats a arrendaments.

3. L'exclusivitat de l'objecte a què es refereixen els números anteriors és compatible amb la cobertura pels fons dels diferents coeficients de liquiditat o d'inversió en valors que s'estableixin reglamentàriament.

4. L'aplicació del règim fiscal que preveuen els números anteriors requereix que els béns immobles que integrin l'actiu dels fons d'inversió immobiliària no s'alienin fins que no hagin transcorregut quatre anys des de la seva adquisició, llevat que hi hagi, amb caràcter excepcional, l'autorització expressa de la Comissió Nacional del Mercat de Valors.

5. Els fons d'inversió immobiliària que, amb el caràcter d'institucions d'inversió col·lectiva no financeres, tinguin un objecte diferent al que preveuen els números anteriors tributen de conformitat amb el règim general que prevegi la legislació fiscal vigent.

6. Si les disposicions reglamentàries que despleguin el règim jurídic aplicable als fons d'inversió immobiliària consenten, excepcionalment, l'aportació a aquests d'immobles o altres drets, per a la determinació de l'increment o disminució de patrimoni que es produeixi respecte del partícip aportant, a efectes de l'impost sobre societats i de l'impost sobre la renda de les persones físiques, es pren com a valor de la transmissió el que resulti de la comprovació administrativa del valor dels béns o drets aportats, d'acord amb el que preveu l'article 52 de la

Llei 230/1963, de 28 de desembre, general tributària.

7. La gestió de fons d'inversió immobiliària està exempta de l'impost sobre el valor afegit.»

Article quart. Participacions hipotecàries.

1. S'afegeix el següent paràgraf final a l'article 15 de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari:

«En cas de fallida de l'entitat emissora de la participació, el negoci d'emissió de la participació només és impugnabla en els termes de l'article 10 i, en conseqüència, el titular d'aquella participació té el dret absolut de separació en els termes que preveuen els articles 908 i 909 del Codi de comerç. Li assisteix el mateix dret de separació en cas de suspensió de pagaments o situacions assimilades de l'entitat emissora de la participació.»

2. S'afegeix una nova lletra h) a l'article 8.1 de la Llei 14/1985, de 29 de maig, de règim fiscal, de determinats actius financers, amb el tenor següent:

«h) Els rendiments de participacions hipotecàries que constitueixen l'ingrés de fons de titulització hipotecària.»

Article cinquè. Fons de titulització hipotecària.

1. Per a l'emissió dels valors a què es refereix aquest article s'han de constituir agrupacions de participacions hipotecàries denominades «fons de titulització hipotecària».

Els fons constitueixen patrimonis separats i tancats, que no tenen personalitat jurídica, que, sense perjudici del que disposa el número 7, estan integrats, quant al seu actiu, per les participacions hipotecàries que agrupin i, quant al seu passiu, per valors emesos en una quantia i unes condicions financeres tals que el valor patrimonial net del fons sigui nul.

2. L'administració i representació legal dels fons correspon a les societats gestores que els hagin creat. La constitució de cada fons s'ha de formalitzar en una escriptura pública. En aquesta escriptura:

1r S'han d'identificar les participacions hipotecàries agrupades en el fons i, si s'escau, les regles de substitució en cas d'amortització anticipada d'aquelles.

2n S'ha de definir amb precisió el contingut dels valors que s'hagin d'emetre, o el de cadascuna de les sèries, si són diverses.

3r S'han d'establir les altres regles a què s'hagi d'ajustar el fons, i, en particular, s'han de determinar les operacions que, d'acord amb el que estableix el número 7, s'hagin de concertar pel seu compte.

3. Un cop atorgada l'escriptura de constitució del fons, només pot patir alteració en els supòsits excepcionals i amb les condicions que s'estableixin reglamentàriament.

La constitució de fons ha de ser objecte de verificació i registre per part de la Comissió Nacional del Mercat de Valors en els termes que preveu la Llei 24/1988 per a l'emissió de valors, amb les adaptacions que es puguin establir reglamentàriament se. Ni els fons ni els valors que s'emeten amb càrrec a aquests són objecte d'inscripció en el Registre Mercantil, ni queden subjectes al que disposa la Llei 211/1964, de 24 de desembre, sobre emissió d'obligacions per persones jurídiques que no siguin societats anònimes.

Els fons s'extingeixen en tot cas quan s'amortitzen íntegrament les participacions hipotecàries que agrupin. També es pot preveure expressament en l'escriptura de

constitució la seva liquidació anticipada quan l'import de les participacions hipotecàries pendent d'amortització sigui inferior al 10 per 100 de l'inicial, cas en què s'ha de determinar en l'escriptura la forma com s'ha de disposar dels actius romanents del fons.

4. Les participacions hipotecàries agrupades en els fons, a més de correspondre a préstecs que reuneixin els requisits que estableix la secció segona de la Llei 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari, han de tenir un venciment igual al dels préstecs participats.

5. Es pot fixar reglamentàriament l'import mínim que han de tenir els fons en el moment de la seva constitució.

6. Els valors emesos amb càrrec a fons poden diferir quant a tipus d'interès, que pot ser fix o variable, termini i forma d'amortització, règim d'amortització anticipada en cas que es produeixi la de les participacions hipotecàries, dret de prelación en el cobrament o altres avantatges especials en cas d'impagament de les participacions hipotecàries, o qualssevol altres característiques.

Sense perjudici de les diferències que es puguin establir entre les seves diferents sèries, els fluxos de principal i interessos corresponents al conjunt de valors emesos amb càrrec al fons han de coincidir amb els del conjunt de les participacions hipotecàries agrupades en aquest, sense més diferències o desfasaments temporals que els derivats de les comissions i despeses d'administració i gestió, primes d'assegurament o altres conceptes aplicables. Aquests conceptes i desfasaments temporals es poden limitar reglamentàriament.

7. Amb subjecció al que disposa el número precedent i al que preveu l'escriptura de constitució del fons les societats gestores, amb la finalitat d'augmentar la seguretat o regularitat en el pagament dels valors emesos, poden neutralitzar les diferències de tipus d'interès entre les participacions hipotecàries agrupades en el fons i els valors emesos amb càrrec a aquest o, en general, transformar les característiques financeres de tots o alguns dels valors esmentats, contractar per compte del fons permutes financeres, contractes d'assegurança, contractes de reinversió a tipus d'interès garantit o altres operacions financeres la finalitat de les quals sigui l'assenyalada. Amb la finalitat de cobrir els desfasaments temporals entre el calendari dels fluxos de principal i interessos de les participacions hipotecàries i el dels valors emesos, també poden adquirir transitòriament actius financers d'una qualitat igual o superior als valors de millor qualificació creditícia emesos amb càrrec al fons mateix.

8. El risc financer dels valors emesos amb càrrec a cada fons ha de ser objecte d'avaluació per part d'una entitat qualificadora reconeguda a aquest efecte per la Comissió Nacional del Mercat de Valors. La qualificació atorgada als valors ha de figurar en el seu fullet d'emissió.

Els titulars dels valors emesos amb càrrec al fons han d'assumir el risc d'impagament de les participacions hipotecàries agrupades en el fons, amb subjecció, si s'escau, al règim de prelación i d'avantatges especials que per a les diferents sèries de valors estableixi l'escriptura de constitució del fons. Els titulars dels valors no tenen acció contra la societat gestora del fons, sinó per incompliment de les seves funcions o inobservança del que disposa l'escriptura de constitució.

9. Els valors emesos amb càrrec als fons es representen exclusivament mitjançant anotacions en compte, i l'escriptura pública assenyalada al número 2 precedent té els efectes de la que preveu l'article 6 de la Llei 24/1988, del mercat de valors.

Les societats gestores dels fons han de sol·licitar obligatòriament l'admissió a negociació dels valors emesos en un mercat oficial o organitzat establert a Espanya, amb les excepcions que es puguin establir reglamentàriament.

10. Els fons de titulització hipotecària estan subjectes a l'impost sobre societats al tipus general. La seva constitució està exempta del concepte «operacions societàries» de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Les contraprestacions satisfetes als titulars dels valors que s'emetin amb càrrec als fons de titulització hipotecària tenen, en tot cas, la consideració de rendiments del capital mobiliari, d'acord amb el que disposa l'article 1r de la Llei 14/1985, de 29 de maig, de règim fiscal de determinats actius financers.

L'administració dels fons per part de les societats gestores queda exempta de l'impost sobre el valor afegit.

11. Es poden establir reglamentàriament limitacions especials a l'adquisició per part d'institucions d'inversió col·lectiva de valors emesos amb càrrec a fons de titulització hipotecària administrats per societats pertanyents al mateix grup que les societats gestores de les institucions esmentades.

Article sisè. Societats gestores de fons de titulització hipotecària.

1. La constitució de fons de titulització hipotecària la porten a terme societats gestores especialitzades, denominades precisament «societats gestores de fons de titulització hipotecària», que tenen en aquesta el seu objecte exclusiu.

Les societats gestores poden tenir al seu càrrec l'administració i representació legal d'un o més fons. En qualitat de gestores de negocis aliens, els correspon la representació i defensa dels interessos dels titulars dels valors emesos amb càrrec als fons que administrin.

2. La creació de societats gestores requereix l'autorització del ministre d'Economia i Hisenda, que s'atorga amb l'informe previ de la Comissió Nacional del Mercat de Valors. Una vegada autoritzades s'han d'inscriure en el Registre especial obert a aquest efecte per la Comissió Nacional del Mercat de Valors.

Es pot limitar reglamentàriament la participació màxima d'una mateixa persona, entitat o grup d'entitats en el capital o en els drets de vot d'una societat gestora, o la utilització de qualsevol altre mitjà d'exercir el control efectiu sobre aquesta.

3. Les societats gestores i els fons de titulització hipotecària que administrin queden subjectes al règim de supervisió, inspecció i, si s'escau, sanció per part de la Comissió Nacional del Mercat de Valors.

És aplicable a tots dos, en el que sigui procedent, el que disposa el capítol V del títol I de la Llei 46/1984, de 26 de desembre, reguladora de les institucions d'inversió col·lectiva. A més del que s'hi disposa tenen la consideració d'infraccions molt greus les següents:

a) La inversió dels recursos del fons en actius, o la contractació d'operacions, que no estiguin autoritzades en l'escriptura de constitució del fons o siguin contràries al que disposen aquest article i el precedent o les seves normes de desplegament.

b) La negativa o resistència a l'activitat inspectora.

c) La falta de comunicació de les informacions que els requereixi la Comissió Nacional del Mercat de Valors, quan aquesta falta no tingui la consideració d'infracció greu o lleu.

Disposició adicional.

S'autoritza el Govern a desplegar reglamentàriament el que disposa aquesta Llei.

En particular, el Govern pot establir un nom específic per als valors emesos amb càrrec a fons de titulització hipotecària, i reservar-lo en exclusiva per a aquests valors.

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 7 de juliol de 1992.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ

(Aquesta Llei s'inclou tenint en compte la correcció d'errades publicada en el «BOE» 186, de 4-8-1992.)