

I. DISPOSICIÓN XERAIS

MINISTERIO DA PRESIDENCIA

7352 *Real decreto 716/2009, do 24 de abril, polo que se desenvolven determinados aspectos da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro.*

I

Este real decreto nace co obxectivo de culminar a modernización e mellora dos mecanismos de refinanciamento das entidades de crédito no mercado hipotecario xa emprendidas coa aprobación da Lei 41/2007 pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e do seguro de dependencia e pola que se establece determinada norma tributaria. Con este obxectivo, este real decreto desenvolve a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, e a Lei 2/1994, do 30 de marzo, sobre subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, que vén substituír de forma completa o Real decreto 685/1982, do 17 de marzo, polo que se desenvolven determinados aspectos da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, que queda derogado.

II

Unha primeira reforma introducida neste real decreto aclara a capacidade, que xa se recoñecía de facto, que teñen as sucursais en España de entidades de crédito autorizadas noutro Estado membro da Unión Europea de emitir participacións hipotecarias que teñan por obxecto préstamos e créditos concedidos por elas, garantidos por hipoteca sobre inmobles situados en España.

No que se refire ás operacións activas, isto é, ás condicións que deben cumprir os préstamos e créditos hipotecarios para poder servir de base á emisión de títulos do mercado hipotecario, lévanse a cabo varios desenvolvementos imprescindibles. En primeiro lugar, elimínase o requisito de finalidade dos préstamos e créditos hipotecarios que poden garantir as emisións de bonos e cédulas hipotecarias, pois o artigo 4 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, inclúe entre os préstamos e créditos admitidos para a emisión de títulos do mercado hipotecario calquera que reúna as condicións establecidas pola propia lei, garantidos por hipoteca inmobiliaria e resultando, por tanto, innecesario ningún desenvolvemento regulamentario.

En segundo lugar, aclárase definitivamente que o principal propósito do capítulo II do real decreto é definir os requisitos que deben cumprir os préstamos e créditos hipotecarios concedidos por entidades de crédito para resultar elixibles para os efectos de servir de cobertura ás emisións de bonos hipotecarios, de ser obxecto de participacións hipotecarias ou de servir para o cálculo do límite de emisión das cédulas hipotecarias. Dentro destes requisitos merece mencionarse, primeiro, o feito de que se endurece a relación entre préstamo ou crédito e valor de taxación requirida aos préstamos ou créditos hipotecarios non residenciais, que pasa do 70% ao 60%. Segundo, recoñécese a posibilidade de utilización por parte das entidades de crédito de avais bancarios ou seguros de crédito hipotecario como unha garantía adicional que lles permita elevar a relación entre préstamo ou crédito e valor de taxación ata o 95% nos préstamos ou créditos hipotecarios residenciais, para incluílos na carteira de cobertura das emisións de bonos hipotecarios, para poder ser obxecto de participacións hipotecarias ou para servir para o cálculo do límite de emisión das cédulas hipotecarias. A contía da elevación da dita relación entre o 80% e o 95% dependerá da fortaleza xurídica dos termos da garantía, así como da calidade crediticia do garante. O pagamento deste aval bancario ou seguro de crédito hipotecario corresponderá unicamente á entidade de crédito e en ningún caso deberá recaer directa ou indirectamente

sobre o debedor hipotecario. Por último, establece as condicións que deben cumprir as hipotecas concedidas por entidades de crédito españolas noutros países da Unión Europea de xeito que se consideren equivalentes ao réxime de garantía hipotecaria nacional e poidan formar parte da carteira de garantía de títulos hipotecarios emitidos no mercado español.

Dentro deste mesmo capítulo e seguindo o obxectivo de modernización normativa, adáptase a normativa hipotecaria ás recentes modificacións na lexislación sobre o solo e urbanística. De igual maneira, introdúcese os axustes precisos para alcanzar unha maior coherencia da regulación, en sintonía coas últimas novidades introducidas durante 2007 e principios de 2008 na Orde ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bens inmobles e de determinados dereitos para certas finalidades financeiras.

Por último, refórmase o mecanismo para contrarrestar o desmerecemento da garantía hipotecaria, para lograr un grao de protección maior do debedor hipotecario cando este sexa persoa física.

III

O capítulo III do real decreto aborda a flexibilización da emisión de títulos do mercado hipotecario: cédulas hipotecarias e bonos hipotecarios. Debemos lembrar, en primeiro lugar, a especial protección concursal de que gozan os tedores destes títulos, así como a responsabilidade patrimonial universal do emisor, por constituír unha das súas maiores vantaxes. A esta característica básica véñse engadir toda unha serie de melloras que reforzan a seguranza para o investidor nestes títulos e que lles permiten unha maior flexibilidade e axilidade ás entidades de crédito á hora de deseñar as condicións da súa emisión.

O primeiro que destaca é a liberdade para o establecemento das condicións financeiras dos títulos do mercado hipotecario. O recoñecemento no real decreto de mecanismos eficientes para xestionar os riscos destas emisións tales como derivados de cobertura do risco de tipo de xuro, activos de substitución fronte ao risco de liquidez, cláusulas de amortización anticipada fronte ao risco de prepagamento, fai innecesario ser tan restrictivo como no ano 1982 no referente ás condicións financeiras da emisión dos títulos. Permítese, polo tanto, unha maior liberdade neste sentido coa cautela de exixir uns límites de emisión máis estritos e de obrigar as entidades de crédito emisoras a que adopten as medidas necesarias para que non se produzan desequilibrios entre os fluxos derivados da carteira de garantía e os necesarios para atender os pagamentos aos tedores de cédulas ou bonos hipotecarios.

En segundo lugar, de especial relevancia resulta a desaparición de moitas das trabas administrativas que afectaban estas emisións e que, grazas ao desenvolvemento dos nosos mercados de valores e dos seus medios de supervisión, quedaron hoxe obsoletas. Neste sentido elimínase a obriga de publicar no «Boletín Oficial del Estado» as emisións de títulos. Do mesmo xeito, elimínase a necesidade de realizar notas á marxe no Rexistro da Propiedade para poder afectar préstamos ou créditos hipotecarios ás emisións de bonos.

En terceiro lugar, introdúcese tamén un certo grao de actualización no réxime das participacións hipotecarias. Queda definitivamente claro que mediante a emisión de participacións hipotecarias se produce unha verdadeira cesión da parte do crédito hipotecario que se participa. A entidade de crédito que emite as participacións hipotecarias traslada a totalidade do risco da parte do crédito que se cede. Aclárase, ademais, que cada un dos títulos de participación hipotecaria representa unha participación nun crédito particular, non nun grupo de créditos.

En cuarto lugar, desenvólvese o rexistro contable especial dos préstamos e créditos hipotecarios e activos de substitución que apoian as cédulas e bonos hipotecarios, así como dos instrumentos financeiros derivados vinculados a eles. Os obxectivos principais do dito rexistro consisten en incrementar a seguranza xurídica ante o concurso, garantir unha maior transparencia sobre a calidade dos títulos e aumentar a eficacia da supervisión

deste mercado. A actualización deste rexistro será continua, sen que iso implique nunca unha retaxación continua de inmobles.

IV

O capítulo IV do real decreto detalla unhas mínimas particularidades do réxime fiscal e financeiro dos títulos do mercado financeiro, establecéndoos como títulos aptos para o investimento de certas entidades con réxime de investimento regulado, así como o seu tratamento para os efectos do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

No capítulo V inclúe as especificidades de circulación en mercado secundario dos títulos do mercado hipotecario. Destaca neste capítulo a significativa flexibilización da posibilidade de operar con valores propios, ben que se incrementaron os requisitos de transparencia a este respecto.

O capítulo VI contén o réxime de supervisión do mercado de títulos hipotecarios. Introduciuse unha disposición que, sen cambiar a relación de competencias actuais sobre este mercado do Banco de España e da Comisión Nacional do Mercado de Valores, explicita o seu contido en cada caso, de modo que non se poida producir ningún solapamento neste ámbito.

V

Na parte final, as disposicións adicionais introducen, en primeiro lugar, unha aclaración necesaria e amplamente demandada sobre o réxime aplicable aos certificados de transmisión de hipoteca regulados pola disposición adicional quinta da Lei 3/1994, do 14 de abril, pola que se adapta a lexislación española en materia de entidades de crédito á segunda Directiva de coordinación bancaria. Os certificados de transmisión de hipoteca configúranse así como unha cesión de crédito igual ca as participacións hipotecarias pero non entran na definición estrita dese título do mercado hipotecario xa que non teñen garantida unha calidade mínima. En segundo lugar, realízanse algunhas aclaracións necesarias do réxime da subrogación de préstamos hipotecarios e do dereito a enervar tales subrogacións, coa finalidade de facer máis eficaz a protección do debedor hipotecario.

A disposición transitoria única pospón determinadas obrigas das entidades referidas ao rexistro contable especial a distintos momentos temporais posteriores á súa entrada en vigor.

Por último, a disposición derradeira primeira leva a cabo dúas modificacións no Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, coa finalidade de solucionar problemas prácticos xurdidos coa súa aplicación. As disposicións derradeiras segunda, terceira e cuarta conteñen, respectivamente, o título competencial conforme o cal se dita a norma, a habilitación para o seu desenvolvemento regulamentario e a data para a súa entrada en vigor.

Este real decreto dítase ao abeiro, entre outras, das habilitacións contidas na disposición adicional segunda da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, e da disposición derradeira oitava da Lei 41/2007, do 7 de decembro, pola que se modifica a Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario e outras normas do sistema hipotecario e financeiro, de regulación das hipotecas inversas e o seguro de dependencia, e pola que se establece determinada norma tributaria.

Na súa virtude, por proposta da ministra de Economía e Facenda e do ministro de Xustiza, de acordo co Consello de Estado e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 24 de abril de 2009,

DISPOÑO:

Artigo 1. *Obxecto do mercado hipotecario.*

O mercado hipotecario, regulado pola Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, ten por obxecto a negociación dos títulos emitidos polas entidades a que se refire o artigo seguinte garantidos polos préstamos e créditos hipotecarios

concedidos por estas, sempre que uns e outros reúnan as condicións establecidas neste real decreto.

CAPÍTULO I

Emisores

Artigo 2. *Entidades que poden participar no mercado hipotecario.*

1. As entidades de crédito que poden participar no mercado hipotecario son:
 - a) Os bancos e, cando así o permitan os seus respectivos estatutos, as entidades oficiais de crédito.
 - b) As caixas de aforros e a Confederación Española de Caixas de Aforros.
 - c) As cooperativas de crédito.
 - d) Os establecementos financeiros de crédito.
2. As sucursais en España de entidades de crédito autorizadas noutro Estado membro da Unión Europea poderán facer participar terceiros nos préstamos e créditos garantidos por hipoteca sobre inmobles situados en España concedidos por elas mediante a emisión de participacións hipotecarias, nos termos establecidos neste real decreto.

CAPÍTULO II

Operacións activas

Artigo 3. *Préstamos e créditos elixibles.*

Consideraranse préstamos e créditos elixibles para os efectos de lles servir de cobertura ás emisións de bonos hipotecarios, de ser obxecto de participacións hipotecarias ou de servir para o cálculo do límite de emisión das cédulas hipotecarias, os préstamos e créditos hipotecarios concedidos polas entidades a que se refire o artigo 2 que cumpran cos requisitos establecidos neste capítulo.

Artigo 4. *A hipoteca.*

1. Os préstamos e créditos hipotecarios deberán estar garantidos, en todo caso, con primeira hipoteca sobre o pleno dominio.
2. A inscrición do predio hipotecado deberá estar vixente e sen ningunha contradición e non suxeita a limitacións por razón de inmatriculación ou por se tratar de inscricións practicadas ao abeiro do artigo 298 do Regulamento hipotecario.
3. As entidades emisoras non poderán pospor as hipotecas existentes ao seu favor en garantía de préstamos ou créditos afectos ao pagamento de bonos ou que fosen obxecto dalgunha participación hipotecaria, salvo co consentimento do Sindicato de Tedores de Bonos ou dos tedores de bonos cando este non se constituíse, ou de todos os partícipes do préstamo ou crédito, respectivamente.

No caso de que o Sindicato de Tedores de Bonos non se constituíse, o acordo de emisión dos bonos hipotecarios determinará a forma en que, chegado o caso, o emisor pedirá o consentimento dos tedores de bonos que só estará suxeito aos requisitos e restricións necesarios para garantir a identificación dos tedores e a seguranza das comunicacións. O consentimento requirirá unha maioría absoluta entre, polo menos, dúas terceiras partes dos tedores.
4. As entidades emisoras tampouco poderán, sen o expresado consentimento:
 - a) Cancelar voluntariamente as ditas hipotecas, por causa distinta do pagamento do préstamo ou crédito garantido.
 - b) Renunciar ou transixir sobre elas.
 - c) Condonar en todo ou en parte o préstamo ou crédito garantido.
 - d) En xeral, realizar calquera acto que diminúa o rango, a eficacia xurídica ou o valor económico da hipoteca ou do préstamo ou crédito.

5. As hipotecas inscritas a favor das entidades que poden participar no mercado hipotecario só poderán ser rescindidas ou impugnadas ao abeiro do previsto no artigo 71 da Lei 22/2003, do 9 de xullo, concursal, pola administración concursal, que terá que demostrar a existencia de fraude na constitución de gravame. En todo caso quedarán a salvo os dereitos do terceiro de boa fe.

Artigo 5. *Límites do préstamo ou crédito.*

1. O préstamo ou crédito garantido non poderá exceder o 60% do valor de taxación do ben hipotecado, salvo para o financiamento da construción, rehabilitación ou adquisición de vivenda, en que poderá alcanzar o 80% daquel valor, sen prexuízo das excepcións previstas no seguinte número.

2. O límite do 80% á relación entre o préstamo ou crédito garantido e o valor da vivenda hipotecada mencionado no número anterior poderase superar, sen exceder en ningún caso o 95%, se o préstamo ou crédito hipotecario conta con aval bancario prestado por entidade de crédito distinta da acreedora ou está cuberto por un seguro de crédito, do ramo 14 do artigo 6.1 do Real decreto legislativo 6/2004, do 29 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de ordenación e supervisión dos seguros privados, prestado por entidades aseguradoras. En calquera caso, será a entidade de crédito acreedora a que sufrague o custo do aval bancario ou a que figure como tomadora do seguro e sufrague o seu custo. En ningún caso se poderá repercutir o custo do aval bancario ou seguro sobre o debedor hipotecario. O aval bancario ou o seguro deberán cumprir en todo caso as seguintes condicións:

- a) A garantía será directa;
- b) O alcance da garantía ou seguro estará definido con claridade e será xuridicamente válido e eficaz;
- c) A garantía ou seguro cubrirá, polo menos, o importe do préstamo ou crédito garantido que exceda o 80% do valor de taxación do ben hipotecado;
- d) O acordo de garantía ou seguro non conterá ningunha cláusula cuxo cumprimento escape ao control directo do acreedor e que:
 - i) Lle permita ao provedor da garantía ou seguro cancelar unilateralmente esa garantía ou seguro;
 - ii) Incremente o custo efectivo da garantía ou seguro como resultado da deterioración da calidade crediticia do préstamo ou crédito garantido ou asegurado; ou,
 - iii) Poida permitir que o provedor da garantía ou seguro reduza o vencemento destes;
- e) En caso de incumprimento ou falta de pagamento do debedor orixinal e transcorrido un período máximo de 24 meses desde ese momento, a entidade de crédito acreedora terá dereito a exixir do garante ou asegurador os pagamentos pendentes derivados do préstamo ou crédito hipotecario cuberto,
- f) O pagamento polo garante ou asegurador non poderá, en ningún caso, estar supeditado a que a entidade de crédito obteña unha resolución xudicial; no caso de seguro, o mero incumprimento nos termos establecidos no contrato será considerado sinistro;
- g) A garantía ou seguro será unha obriga expresa e documentada por escrito que asume o garante ou o asegurador, respectivamente;
- h) A garantía ou seguro cubrirá, polo menos, o pagamento do principal e os xuros pactados derivados do préstamo ou crédito hipotecario que o debedor estea obrigado a efectuar;
- i) A entidade de crédito ou aseguradora que preste a garantía ou seguro mencionados neste punto non poderán pertencer ao mesmo grupo, de acordo co que dispón o artigo 42 do Código de comercio, que a entidade acreedora do préstamo ou crédito hipotecario garantido ou asegurado, e,
- j) A entidade de crédito que proporcione a garantía deberá ter unha cualificación crediticia mínima para exposicións a longo prazo de A1, A+ ou asimilados dunha axencia de cualificación de riscos recoñecida polo Banco de España; de se tratar dun seguro,

bastará con que a entidade aseguradora dispoña da correspondente autorización administrativa.

Cando o aval bancario ou o seguro cubra todos os pagamentos derivados do crédito ou préstamo hipotecario que o debedor estiver obrigado a efectuar, teña carácter inmediato e, no caso do aval bancario, o garante goce dunha cualificación de calidade crediticia igual ou maior ca a do Reino de España, a relación máxima entre o préstamo ou crédito garantido e o valor da vivenda hipotecada mencionada no punto anterior será do 95%. Nos demais casos, o Banco de España determinará a porcentaxe máxima a que poderá chegar esa relación, atendendo ás características da garantía provista e á calidade crediticia do garante.

3. Os préstamos e créditos hipotecarios que inicialmente excedan estas porcentaxes resultarán elixibles para o cálculo do límite de emisión das cédulas hipotecarias, para servir de cobertura á emisión de bonos hipotecarios e para ser obxecto de participacións hipotecarias cando, como consecuencia da amortización experimentada polo seu principal ou da modificación do valor dos bens no mercado, despois da taxación correspondente, o seu importe non supere os límites establecidos neste artigo en relación co valor de taxación, inicial ou revisado, do ben hipotecado.

Artigo 6. *Préstamos e créditos garantidos por inmoables situados noutros países da Unión Europea.*

1. Os préstamos e créditos que estean garantidos por inmoables situados dentro da Unión Europea poderán ser considerados préstamos e créditos elixibles para o cálculo do límite de emisión das cédulas hipotecarias e para servir de cobertura á emisión de bonos hipotecarios sempre que, a xuízo do Banco de España, esas garantías sexan de natureza e características equivalentes ás previstas neste real decreto.

2. A equivalencia das garantías apreciarase atendendo aos seguintes requisitos que se cumprirán por esa garantía ou polo réxime xurídico que a regule:

a) Que a hipoteca ou dereito dado en garantía sexa xuridicamente válido e eficaz en todas as xurisdicións relevantes no momento da conclusión do contrato de préstamo ou crédito e fose documentado por escrito en tempo e forma;

b) Que o réxime xurídico que regule a garantía estableza a obriga de valoración previa do inmoable que serve de garantía por un taxador independente da entidade de crédito prestamista, entendido como unha persoa que posúa as cualificacións, capacidades e experiencia necesarias para efectuar unha taxación e que sexa independente do procedemento de decisión crediticia;

c) Que o acordo de garantía e o procedemento xurídico en que se sustenta lle permita á entidade de crédito acreedora liquidar o valor da garantía pola súa propia conta nun prazo razoable ante unha situación de falta de pagamento; e

d) Que o réxime xurídico que regule a garantía prevexa a existencia de mecanismos suficientes para garantir a obtención dun prezo xusto na execución da garantía.

Para os efectos de apreciar a equivalencia dos réximes e garantías correspondentes, o Banco de España poderalles requirir ás entidades canta información e documentación adicional considere oportuna, incluídos ditames xurídicos suficientes, elaborados de forma independente por expertos alleos á entidade, así como acreditación do tratamento que esas garantías recibiron da autoridade supervisora do país afectado como instrumento de mitigación de riscos, para os efectos dos requirimentos de solvencia das entidades de crédito.

3. Aos préstamos e créditos garantidos por inmoables situados dentro da Unión Europea que se considere, de acordo co número anterior, que contan con garantías equivalentes ás previstas neste real decreto, aplicaráselles os artigos 3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 7, 10, 11 e 12 deste capítulo e os artigos 4 ao 9 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, para determinar se resultan elixibles para o cálculo do límite de emisión das cédulas hipotecarias e para servir de cobertura á emisión de bonos hipotecarios.

4. En ningún caso os préstamos e créditos regulados neste artigo poderán ser obxecto de participacións hipotecarias.

Artigo 7. *Titularidade dos bens.*

1. As hipotecas deben estar constituídas sobre bens que pertencen en pleno dominio e na súa totalidade ao hipotecante. Ese pleno dominio non poderá estar suxeito a condicións, prohibicións de dispor, prazos, substitucións, reservas, cargas, gravames ou limitacións de calquera clase, salvo que uns e outras non afecten a hipoteca, se pospoñan a ela ou se cancelen previamente á emisión de títulos.

Non se considerarán carga, para estes efectos, as afectacións por razón de impostos xerados polo Estado, a Administración autonómica ou a Administración local, nin as responsabilidades derivadas do artigo 99 do Regulamento de vivendas de protección oficial, aprobado polo Decreto 2114/1968, do 24 de xullo.

2. Malia o disposto no número 1, o predio hipotecado poderá pertencer a distintas persoas en participacións indivisas, ou con titularidade sobre os dereitos integrantes do dominio, sempre que a hipoteca fose constituída sobre a totalidade das participacións ou dereitos como unha soa, de acordo co disposto no artigo 217 do Regulamento hipotecario, aprobado polo Decreto do 14 de febreiro de 1947.

3. Nos edificios constituídos en réxime de propiedade horizontal:

a) Se a hipoteca recaer sobre o edificio no seu conxunto, deberá constituírse e estar inscrita na forma que prevén o artigo 218 do Regulamento hipotecario, aprobado polo Decreto do 14 de febreiro de 1947.

b) Se a hipoteca recaer sobre os pisos ou locais, estes deberán constar inscritos en folios separados.

Artigo 8. *Taxación previa.*

1. Os bens inmoebles por natureza sobre os cales recaia a hipoteca deberán ter sido taxados con anterioridade á emisión de títulos polos servizos de taxación da entidade financeira prestamista ou de entidades homologadas, consonte o que dispón este real decreto. Esta taxación ten por obxecto estimar de forma adecuada o prezo que poden alcanzar aqueles bens de maneira que o seu valor se constitúa en garantía última das entidades financeiras e dos aforradores que participen no mercado.

2. A taxación acreditarase mediante certificación dos servizos correspondentes e de se ter practicado antes do outorgamento da escritura de constitución da hipoteca, farase constar na dita escritura e na súa inscrición no Rexistro da Propiedade. Neste caso, o tipo de poxa para o suposto de execución da hipoteca será necesariamente, como mínimo, esa valoración.

3. A certificación deberase basear nun informe de taxación en que se recollerán os aspectos xurídicos e técnicos que inflúan na valoración do ben e que constitúen as súas características básicas definitorias, así como o conxunto de cálculos técnico-económicos conducentes a determinar o valor final da taxación.

O informe técnico de taxación, así como o certificado en que se poderá sintetizar, deberá ser asinado necesariamente por un arquitecto, aparellador ou arquitecto técnico, enxeñeiro ou enxeñeiro técnico da especialidade correspondente segundo o réxime competencial profesional marcado pola natureza do obxecto da taxación. Este informe non terá que ser visado polo colexio oficial respectivo e caducará aos tres meses da data da súa sinatura.

4. O ministro de Economía e Facenda poderá establecer os criterios de valoración, os contidos mínimos dos informes e certificados de taxación e cantas disposicións sexan necesarias para os efectos de valoración dos bens que poidan servir de garantía no mercado hipotecario.

Artigo 9. *Ampliación de hipoteca.*

Se por razóns de mercado ou por calquera outra circunstancia o valor do ben hipotecado desmerecese da taxación inicial en máis dun 20%, e con iso se superasen, en función do principal pendente de amortizar, os límites a que se refire o artigo 5.1, a entidade acreedora, logo de taxación realizada por unha sociedade homologada independente, poderá exixir

do debedor a ampliación da hipoteca a outros bens suficientes para cubrir a relación exixible entre o valor do ben e o préstamo ou crédito que garante.

No caso de que o debedor sexa unha persoa física, o desmerecemento a que se refire o parágrafo anterior deberase manter durante o prazo dun ano, contado desde o momento en que a entidade acreedora fixese constar no rexistro contable a que se refire o artigo 21 o citado desmerecemento.

O debedor, despois de ser requirido para efectuar a ampliación, poderá optar pola devolución da totalidade do préstamo ou crédito ou da parte deste que exceda o importe resultante de aplicar á taxación actual a porcentaxe utilizada para determinar inicialmente a súa contía.

Se dentro do prazo de dous meses desde que fose requirido para a ampliación, o debedor non a realiza nin devolve a parte de préstamo ou crédito a que se refire o parágrafo anterior, entenderase que optou pola devolución da totalidade do préstamo ou crédito, a cal lle será inmediatamente exixible pola entidade acreedora.

Artigo 10. *Seguros de danos.*

1. Os bens sobre os cales se constituía a garantía hipotecaria deberán contar cun seguro contra danos axeitado á súa natureza. Os riscos cubertos deberán ser, cando menos, os incluídos nos ramos de seguro 8 e 9 do artigo 6.1 do Real decreto lexislativo 6/2004, do 29 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de ordenación e supervisión dos seguros privados, con excepción do roubo. A suma asegurada deberá coincidir co valor de taxación do ben asegurado excluído o valor dos bens non asegurables por natureza, en particular o solo.

2. O tomador do seguro notificaralle ao asegurador a existencia do préstamo ou crédito que grave o ben asegurado e o asegurador trasladaralle aquela notificación ao acredor.

3. No caso de falta de pagamento da prima polo tomador do seguro, o asegurador notificarallo ao acredor antes de que expirase o prazo de graza do pagamento da prima.

4. No caso de sinistro, o tomador do seguro notificarallo ao asegurador nos termos previstos na póliza e este trasladaralle a notificación ao acredor.

Artigo 11. *Bens excluídos.*

1. Os bens que non poden ser admitidos en garantía para préstamos ou créditos hipotecarios que se consideren elixibles de acordo co artigo 3 por non representar un valor suficientemente estable e duradeiro son os seguintes:

- a) O dereito de usufruto.
- b) As concesións administrativas.
- c) Os dereitos de superficie cuxa duración, contada a partir da data prevista para o final do prazo de amortización do préstamo ou crédito hipotecarios, non alcance os 20 anos, os dereitos de pastos, augas, leñas e semellantes.
- d) Os edificios e instalacións situadas fóra de ordenación urbana e os terreos sobre os cales se autorizasen obras de carácter provisional, nos termos fixados para un ou outro suposto na lexislación sobre o solo ou urbanística aplicable, cando tal circunstancia conste rexistralmente.

2. Serán en todo caso bens hipotecables, para os efectos do mercado hipotecario, as vivendas acollidas a algún réxime de protección pública, cuxos requisitos e beneficios se rexerán polo disposto na normativa especial correspondente.

Artigo 12. *Préstamos e créditos excluídos ou restrinxidos.*

1. Non poderán resultar elixibles de acordo co artigo 3 os préstamos ou créditos hipotecarios seguintes:

- a) Os que estean instrumentados en títulos valores nominativos, á orde ou ao portador.

b) Os totalmente vencidos ou a parte vencida deses préstamos ou créditos no momento de seren afectados como garantía da emisión. O disposto nesta letra non será de aplicación ás participacións hipotecarias.

c) Os que estivesen afectos a outra emisión de bonos ou os que fosen obxecto de participacións hipotecarias na porción participada.

d) Os garantidos con hipoteca que apareza rexistralmente contradita mediante anotación de demanda.

e) Os subhipotecados ou embargados.

f) Os suxeitos a condición suspensiva, mentres non conste rexistralmente o seu cumprimento, e os garantidos por hipoteca de seguranza ou de máximo, na parte en que non conste estar efectivamente contraída a débeda correspondente no rexistro contable especial levado pola entidade emisora das cédulas ou bonos hipotecarios, ou no libro especial mencionado no artigo 32.3 levado pola entidade emisora, no caso de participacións hipotecarias.

2. Os préstamos ou créditos que estean garantidos con hipoteca sobre edificios en construción ou sobre os predios independentes en réxime de propiedade horizontal que formen parte deles, só poderán resultar elixibles de acordo co artigo 3 cando reúnan os seguintes requisitos:

a) Que o préstamo ou crédito se destine a financiar a construción do ben hipotecado e o prestameiro quede obrigado a concluílo.

b) Que o ben hipotecado que debe resultar ao concluír a construción sexa susceptible, segundo este real decreto, de hipoteca en garantía de préstamos ou créditos que resulten elixibles de acordo co artigo 3.

c) Que no certificado de taxación conste o valor que alcanzará, unha vez rematada a súa construción, o edificio ou predio hipotecados.

3. Sexa cal for o importe do préstamo ou crédito comprendido no número anterior, para os efectos de resultar elixible de acordo co artigo 3, o límite computable virá determinado pola suma dos importes seguintes:

a) 50% do valor de taxación do soar; e

b) 50% do valor das obras realizadas, excluída a repercusión do soar.

4. As contías resultantes da aplicación do número anterior só se poderán computar, para os efectos de resultar elixibles de acordo co artigo 3, sempre que a súa suma non exceda o 20% do importe total dos capitais dos préstamos e créditos afectos a unha emisión de bonos ou da carteira que determina o límite da emisión de cédulas.

5. Os préstamos ou créditos que estean garantidos con hipoteca sobre terreos en que, de acordo coa lexislación sobre o solo ou urbanística aplicable, sexa posible edificar, para os efectos de resultar elixibles de acordo co artigo 3, terán como límite computable o 50% do valor de taxación deses terreos.

6. Os préstamos ou créditos que estean garantidos con hipoteca sobre bens inmoables construídos ou edificadas en virtude dun dereito de superficie só se poderán considerar elixibles, de acordo co artigo 3, cando a edificación ou construción fose realizada dentro do prazo previsto para iso no título constitutivo do dereito, de conformidade coa normativa aplicable.

7. Se por razóns de mercado ou por calquera outra circunstancia, o valor do ben hipotecado desmerecese da taxación inicial nos termos establecidos no artigo 9 e iso non fose emendado polos métodos descritos no dito artigo, o préstamo ou crédito hipotecario garantido por ese ben deixará de ser elixible de acordo co artigo 3, salvo que xa se afectase á emisión de bonos ou fose obxecto de participacións hipotecarias.

8. Os préstamos e créditos hipotecarios que, por contar co aval bancario ou co seguro previstos no artigo 5.2, superen os límites establecidos no artigo 5.1, só se computarán para o cálculo dos límites de emisión dos artigos 23 e 24 ata as porcentaxes establecidas no dito artigo 5.1.

CAPÍTULO III

Operacións pasivas

Sección 1.^a *Títulos hipotecarios*

Artigo 13. *Clases de títulos.*

1. Os títulos que se emitan para o mercado hipotecario poden ser de tres clases: cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios e participacións hipotecarias. Estas denominacións son exclusivas e quedan reservadas para eses títulos.

2. Os títulos hipotecarios poderán ser emitidos por todas as entidades a que se refire o artigo 2, sempre que se cumpran as condicións e requisitos que se exixen neste real decreto.

Artigo 14. *Cédulas hipotecarias.*

1. As cédulas hipotecarias conterán, polo menos, os seguintes datos:

a) A designación específica e a indicación da súa lei reguladora.
b) A expresión de se son nominativas, á orde ou ao portador e, de ser o caso, o nome do titular ou o da persoa a cuxa orde estean libradas. En defecto de cualificación expresa, entenderanse emitidas ao portador.

c) O seu valor nominal e o das primas, de as teren.

d) O prazo e a forma de amortización do capital.

e) Os xuros que xeren e os seus vencementos.

f) A opción que, en canto á forma de pagamento, permite o artigo 22 deste real decreto.

g) A expresión de se a cédula é única ou se pertence a unha serie e, neste último caso, o número do título e o número ou a letra da serie, de haber varias.

h) A data da emisión.

i) O nome e domicilio da entidade emisora e, de ser o caso, os datos da súa inscrición no Rexistro Mercantil.

j) O selo da entidade emisora e a sinatura, cando menos, dun dos seus conselleiros ou apoderados, que poderá ser impresa, cumprindo os requisitos legais, cando as cédulas se emitan en serie.

k) A expresión de se a cédula inclúe ou non unha opción de amortización anticipada a favor do emisor e as circunstancias en que esta se pode exercer.

2. Cando as cédulas hipotecarias estean representadas por medio de anotacións en conta faranse constar en todo caso no documento a que se refire o artigo 6 da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores, aqueles dos datos mencionados no número 1 anterior que resulten compatibles con tal forma de representación.

Artigo 15. *Bonos hipotecarios.*

Os bonos hipotecarios conterán os datos que para as cédulas establece o artigo 14 e ademais os seguintes:

a) O nome e residencia do notario e o número do seu protocolo, en que conste a escritura pública pola que se afectan os préstamos e créditos hipotecarios á emisión de bonos hipotecarios.

b) A circunstancia de que os bonos están especialmente garantidos pola afectación dos préstamos e créditos hipotecarios citados na escritura pública e, de existiren, polos activos de substitución previstos no artigo 17 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, que se afecten en escritura pública e polos fluxos económicos xerados polos instrumentos financeiros derivados vinculados a cada emisión.

c) A circunstancia de que a afectación recollida na letra b) anterior non exclúe a responsabilidade patrimonial universal da entidade emisora.

- d) O domicilio do Sindicato de Tedores de Bonos, de se tratar dunha emisión en serie e no caso en que este se constituíse.
- e) A data de inscrición da emisión no Rexistro Mercantil.

Sección 2.^a *Condicións de emisión*

Artigo 16. *Normas xerais.*

1. A realización das emisións de cédulas e bonos hipotecarios axustarase, sen prexuízo do previsto neste real decreto, á normativa reguladora do mercado de valores, aos pactos, estatutos ou normas das entidades emisoras e aos acordos dos seus órganos competentes, sempre que non contraveñan o establecido naquela.
2. As cédulas e os bonos hipotecarios poderanse emitir coas características financeiras que se desexen consonte o que se establece no artigo 11 da Lei 2/1981, do 25 de marzo.
3. As cédulas e os bonos hipotecarios poderán incluír cláusulas de amortización anticipada á disposición do emisor segundo o especificado nos termos da emisión.
4. En ningún caso poderá resultar prexudicado o debedor hipotecario pola emisión de títulos a que se refire a Lei 2/1981, do 25 de marzo.

Artigo 17. *Emisión de cédulas.*

1. Cando as cédulas non se emitan en serie, a data da súa emisión deberá constar de forma fidedigna.
2. Os títulos emitidos en serie estenderanse en libros talonarios cun rexistro-matriz e estarán numerados correlativamente. Poderán existir varias series dentro dunha mesma emisión. A diferenza poderá consistir no valor nominal, no contido dos dereitos, ou en ambas as cousas á vez. Os títulos de cada serie serán de igual valor e conferirán os mesmos dereitos.
3. A emisión de cédulas hipotecarias comportará a obriga da entidade emisora de manter un rexistro contable especial co contido que se detalla no artigo 21.
4. Os activos de substitución que, de acordo co artigo 16 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, apoien emisións de cédulas hipotecarias, farano ata o límite establecido no dito artigo e con relación a unha emisión determinada de cédulas hipotecarias realizada pola entidade. Os activos de substitución deberanse vincular a unha determinada emisión de cédulas no momento en que esa emisión se produza e quedarán identificados no rexistro contable especial de acordo co artigo 21.
5. Para os efectos do cálculo do límite establecido no parágrafo segundo do artigo 16 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, os activos de substitución vinculados a unha emisión de cédulas hipotecarias valoraranse polo seu valor de mercado no momento da súa vinculación á emisión de cédulas hipotecarias.
6. Os emisores de cédulas hipotecarias adoptarán as medidas necesarias para evitar desequilibrios inapropiados entre os fluxos procedentes da carteira de cobertura e os derivados da atención dos pagamentos debidos polas cédulas que emitan.

Artigo 18. *Emisión de bonos.*

1. A afectación de préstamos ou créditos hipotecarios a unha emisión de bonos hipotecarios farase constar, unha vez finalizado o período de subscrición da emisión e antes de que se produza o desembolso por parte dos tedores dos bonos, en escritura pública. De acordo co artigo 13 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, só se poderán afectar a emisións de bonos hipotecarios, préstamos e créditos hipotecarios que resulten elixibles de acordo co artigo 3.
2. Esta escritura, ademais de reunir os requisitos exixidos pola lexislación notarial, conterá, polo menos, o seguinte:
 - a) A denominación, domicilio e data de constitución da entidade emisora.
 - b) O nome, apelidos e domicilio dos seus administradores.

- c) O importe e condicións da emisión.
- d) A data inicial e o prazo de subscripción dos títulos.
- e) A natureza, clase e características dos títulos, con referencia a cada unha das series, de haber varias, expresando o valor nominal dos títulos, as primas, se as houber, a forma e os prazos de amortización do capital, os xuros que xeren e os seus vencementos.
- f) A relación detallada dos préstamos e créditos hipotecarios que queden afectos ao pagamento dos bonos, con indicación dos seus capitais, valor actualizado no momento da emisión, a data de constitución das hipotecas e os datos da súa inscrición no Rexistro da Propiedade, así como datos suficientes para identificar os activos de substitución vinculados á emisión a que se refire o artigo 17 da Lei 2/1981, do 25 de marzo.
- g) A constitución do Sindicato de Tedores de Bonos cando estes se emitan en serie e nos casos en que esta se produza.

3. A emisión inscribírase na folla do Rexistro Mercantil correspondente á entidade emisora cando esta estiver suxeita á inscrición no dito rexistro. A emisión de bonos farase constar, adicionalmente, nun rexistro contable especial que levará a entidade emisora e terá o contido que se detalla no artigo 21.

4. Os activos de substitución que, de acordo co número dous do artigo 17 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, apoiem emisións de bonos hipotecarios farano ata o límite establecido no dito artigo e con relación a unha emisión determinada de bonos hipotecarios realizada pola entidade. Os activos de substitución deberán vincularse a unha determinada emisión de bonos no momento en que esa emisión se produza e quedarán identificados no rexistro contable especial de acordo co artigo 21.

5. Para os efectos do cálculo do límite establecido no número dous do artigo 17 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, os activos de substitución vinculados a unha emisión de bonos hipotecarios valoráranse polo seu valor de mercado no momento da afectación á emisión de bonos hipotecarios.

6. Os emisores de bonos hipotecarios adoptarán as medidas necesarias para evitar desequilibrios inapropiados entre os fluxos procedentes da carteira de cobertura e os derivados da atención dos pagamentos debidos polos bonos emitidos.

Artigo 19. *Sindicato de Tedores de Bonos.*

1. Respecto ao funcionamento do Sindicato de Tedores de Bonos, facultades e atribucións do presidente e da Asemblea de Tedores, observarase o disposto na Lei 2/1981, do 25 de marzo, neste real decreto e no Real decreto lexislativo 1564/1989, do 22 de decembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de sociedades anónimas.

2. O Sindicato de Tedores de Bonos poderá exercer as seguintes funcións, se así se acorda no momento da súa constitución:

- a) Permitirlle á entidade emisora pospor as hipotecas existentes ao seu favor en garantía de préstamos ou créditos afectos á emisión de bonos hipotecarios,
- b) Permitirlle, mediante acordo, á entidade emisora, cancelar esas hipotecas, por causa distinta do pagamento do préstamo ou crédito garantido.
- c) Permitirlle á entidade emisora renunciar ou transixir sobre elas,
- d) Permitirlle á entidade emisora a novación do préstamo ou crédito garantido, condonalo en todo ou en parte ou prorrogalo,
- e) Impedirlle, en xeral, á entidade emisora realizar calquera acto que diminúa o rango, a eficacia xurídica ou o valor económico da hipoteca ou do préstamo ou crédito,
- f) Intervir, a través do seu presidente, en caso de emisión en serie, na escritura pública pola que se afectan os préstamos ou créditos hipotecarios á emisión de bonos, mencionada no artigo 19.1,
- g) En representación dos tedores de bonos, pechar coa entidade emisora o convenio a que se refire o artigo 22.1.2.º

Sección 3.^a *Rexistro contable especial, derivados, extinción da afectación de préstamos e créditos e prescrición*

Artigo 20. *Derivados vinculados á emisión de cédulas ou bonos hipotecarios.*

Os instrumentos financeiros derivados vinculados a unha emisión de cédulas ou bonos hipotecarios a que se refiren os artigos 12 e 13 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, deberán cumprir os requisitos seguintes:

- a) Serán operacións de permuta de tipos de xuro ou divisa, ou outros instrumentos financeiros derivados que teñan por obxectivo cubrir o risco de tipo de xuro ou de tipo de cambio en que se incorreu coa emisión,
- b) Os contratos deberán especificar que o dereito da entidade de crédito emisora ao valor positivo, de existir, do contrato de instrumento financeiro derivado non se verá prexudicado porque esa entidade sexa declarada en concurso. Do mesmo xeito, entenderase cumprido este requisito cando o concurso da entidade emisora non supoña a terminación do contrato de instrumento financeiro derivado,
- c) As contrapartes dos contratos de derivado deberán ter unha cualificación crediticia mínima A1, A+ ou asimilados dunha axencia especializada en cualificación de riscos de recoñecido prestixio.

Artigo 21. *Rexistro contable especial.*

1. As entidades a que se refire o artigo 2 emisoras de cédulas ou bonos hipotecarios levarán un rexistro contable especial dos préstamos e créditos hipotecarios que serven de garantía a esas emisións, dos activos de substitución que as apoien e dos instrumentos financeiros derivados vinculados a cada emisión.

2. O rexistro contable especial actualizarase de forma continua e constará de dúas partes diferenciadas.

3. Na primeira parte constará a relación de todos os préstamos e créditos hipotecarios que apoian as cédulas hipotecarias emitidas pola entidade, con indicación expresa de se resultan ou non elixibles de acordo co artigo 3 e co contido establecido no anexo I, a relación dos activos de substitución que apoian cada emisión de cédulas, con indicación expresa da emisión á cal quedan vinculados e co contido establecido no anexo II, e a relación dos instrumentos financeiros vinculados a cada emisión, con indicación expresa da emisión á cal quedan vinculados e co contido establecido no anexo III.

4. Na segunda parte constará a relación de todos os préstamos e créditos hipotecarios que apoian cada unha das emisións de bonos hipotecarios realizadas pola entidade co contido establecido no anexo I, a relación dos activos de substitución que apoian esa emisión de bonos hipotecarios co contido establecido no anexo II e a relación dos instrumentos financeiros vinculados a esa emisión co contido establecido no anexo III. Para estes efectos, serán necesarias tantas subdivisións desta segunda parte como emisións de bonos hipotecarios vivas teña a entidade.

5. O Banco de España poderá aclarar as definicións dos conceptos contidos nos anexos I, II e III e realizar adaptacións de orde técnica ao rexistro contable especial regulado nos números anteriores.

6. O Banco de España determinará os datos esenciais do rexistro mencionado neste artigo que se deberán incorporar ás contas anuais da entidade emisora e que incluirán, como mínimo:

- a) Os seguintes valores agregados extraídos da primeira parte do rexistro:

- 1.º O valor nominal da totalidade da carteira de préstamos e créditos hipotecarios pendentes;

- 2.º O valor nominal da totalidade dos préstamos ou créditos hipotecarios pendentes que resultan elixibles de acordo co artigo 3; e,

- 3.º O valor nominal dos activos de substitución afectos a cada unha das emisións de cédulas hipotecarias e a súa desagregación, segundo a súa natureza.

b) Os seguintes valores agregados extraídos da segunda parte do rexistro e calculados para cada unha das emisións de bonos hipotecarios da entidade:

1.º O valor nominal e o valor actualizado, calculado de acordo co artigo 23, da totalidade da carteira de préstamos e créditos hipotecarios que cobren a emisión de bonos;

2.º O valor nominal e o valor actualizado, calculado de acordo co artigo 23, da totalidade dos bonos hipotecarios vivos da emisión; e,

3.º O valor nominal da totalidade dos activos de substitución afectos á emisión de bonos hipotecarios e a súa desagregación, segundo a súa natureza.

c) Os valores nominais agregados dos títulos do mercado hipotecario de cada clase vivos emitidos pola entidade, con indicación expresa de se o foron mediante oferta pública.

7. As entidades emisoras de cédulas ou bonos hipotecarios deberán incluír unha nota específica na súa memoria anual de actividades que se refira aos datos mencionados no número anterior. Esta nota incluírá, adicionalmente, unha manifestación expresa do Consello de Administración ou órgano equivalente da entidade de crédito, relativa á existencia de políticas e procedementos expresos en relación coas súas actividades no mercado hipotecario e pola que este órgano se faga responsable do cumprimento da normativa do mercado hipotecario.

Artigo 22. *Extinción e prescrición.*

1. A afectación de préstamos ou créditos hipotecarios en garantía dunha emisión de bonos extinguirase:

1.º Pola amortización total ou parcial dos bonos emitidos.

2.º Polo convenio entre a entidade emisora e os tedores de bonos ou o tedor do bono único para a extinción da garantía ou para a substitución dun ou varios préstamos ou créditos por outro ou outros de igual ou superior valor actual que reúnan os requisitos exixidos polo presente real decreto. Para estes efectos, os tedores de bonos poderán ser representados polo Sindicato de Tedores de Bonos de se acordar así no momento da constitución do dito sindicato.

3.º Pola cancelación por calquera causa da hipoteca que garanta o préstamo ou crédito afecto.

2. Desde o día do seu vencemento normal os títulos a que se refire o artigo 13 deixarán de xerar xuros, presentáense ou non ao cobramento.

Conforme o disposto no artigo 950 do Código de comercio, o reembolso dos títulos, así como o pagamento dos seus xuros e primas, deixarán de ser exixibles aos tres anos do seu vencemento.

Sección 4.^a *Límites de emisión*

Artigo 23. *Dos bonos hipotecarios.*

1. O valor actualizado dos bonos hipotecarios, entendido como a suma de todos os fluxos monetarios descontados no presente utilizando a curva de tipos de xuro de mercado relevante, deberá ser inferior, polo menos nun 2%, ao valor actualizado dos préstamos e créditos hipotecarios afectos á emisión.

2. Para os efectos de calcular os valores actualizados mencionados no número anterior utilizarase a curva de tipos de xuro de operacións de permuta financeira en euros («euro swap curve»). De existiren préstamos ou créditos afectos á emisión de bonos hipotecarios denominados en moedas diferentes do euro, utilizarase para calcular o seu valor actualizado a curva de tipos de xuros de operacións de permuta financeira na moeda en que estean denominados. Os valores actualizados calculados en moedas distintas ao euro converteranse ao euro utilizando o tipo de cambio do momento do cálculo.

3. O vencemento medio dos bonos hipotecarios non poderá ser superior ao dos préstamos e créditos afectos.

Artigo 24. *Das cédulas.*

1. O volume das cédulas hipotecarias emitidas por unha entidade e non vencidas non poderá superar o 80 por 100 dunha base de cómputo formada pola suma dos capitais non amortizados de todos os préstamos e créditos hipotecarios da carteira da entidade que resulten elixibles de acordo co artigo 3. Computaranse como tales préstamos ou créditos os capitais das participacións hipotecarias adquiridas pola entidade que se manteñan na súa carteira e resulten igualmente elixibles.

2. Se a entidade emitir bonos ou participacións hipotecarias, excluíranse da base de cómputo aludida no número anterior o importe íntegro de calquera préstamo ou crédito afecto a bonos e a porción participada dos que fosen obxecto de participación.

Artigo 25. *Restablecemento da proporción.*

1. As porcentaxes límite de emisión de cédulas e bonos hipotecarios non se poderán superar en ningún momento.

2. Non obstante, se o límite se traspasa por incrementos nas amortizacións dos préstamos e créditos afectos, ou por calquera outra causa sobrevida, a entidade emisora deberá restablecer o equilibrio mediante as seguintes actuacións:

- a) Depósito de efectivo ou de fondos públicos no Banco de España.
- b) Adquisición de cédulas e bonos da propia entidade emisora no mercado segundo corresponda.
- c) Outorgamento de novos préstamos ou créditos hipotecarios ou adquisición de participacións hipotecarias, elixibles para o cómputo do límite de emisión das cédulas de acordo co artigo 3. Así mesmo, poderanse subscribir avais bancarios ou seguros de crédito, nos termos previstos no artigo 5.2, coa finalidade de que os préstamos ou créditos que perdesen a súa condición de elixibles para o citado cómputo do límite de emisión de cédulas a recuperen.
- d) Afectación ao pagamento dos bonos hipotecarios, mediante unha nova escritura pública, de novos préstamos ou créditos hipotecarios elixibles para servirles de cobertura de acordo co artigo 3.
- e) Afectación ao pagamento das cédulas ou dos bonos hipotecarios de novos activos de substitución, dos mencionados no artigo 17.2 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, sempre que con iso non se superen os límites establecidos no segundo parágrafo do artigo 16 para as cédulas e no artigo 17.1 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, para os bonos hipotecarios.
- f) Amortización de cédulas e bonos polo importe necesario para restablecer o equilibrio. Esta amortización, se fose necesario, será anticipada.

3. O depósito de efectivo ou fondos públicos deberase realizar nun prazo máximo de dez días hábiles a partir do seguinte a aquel en que se producise o desequilibrio, sempre que no citado prazo non se restablecese.

En todo caso, nun prazo máximo de catro meses deberanse, mediante calquera das actuacións recollidas nas alíneas c), d), e) e f) do número anterior, restablecer as proporcións a que se refiren os artigos 23 e 24.

4. O depósito de diñeiro ou fondos públicos a que se refire a alínea a) do número 2 quedará especialmente afectado por ministerio da lei, en concepto de peñor, ao reembolso do capital das cédulas e dos bonos, deducido o importe das primas de calquera clase que sexan. Se producir xuros ou produtos, o seu importe quedará igualmente afectado ao pagamento de xuros desas cédulas e bonos e, se houber sobranse, ao das primas de reembolso.

Dese depósito, como dos seus xuros ou produtos, non poderá dispor a entidade emisora das cédulas ou bonos no prazo de catro meses desde a constitución. A disposición terá o exclusivo obxecto de reembolsar anticipadamente bonos e cédulas, outorgar novos

préstamos ou créditos elixibles de acordo co artigo 3, adquirir participacións hipotecarias ou pagar ao seu vencemento os xuros ou capitais das cédulas ou bonos en circulación que venzan dentro do indicado prazo.

5. As cédulas e bonos adquiridos no mercado en aplicación do disposto nos números anteriores poderanse pór de novo en circulación dentro dos límites sinalados neste real decreto.

En caso de concurso, as cédulas ou os bonos adquiridos no mercado quedarán automaticamente amortizados.

6. O Banco de España poderá, excepcionalmente, autorizar a variación dos períodos transitorios necesarios para conseguir o axuste aos límites de emisión ou a disposición dos fondos depositados.

Sección 5.^a *Participacións hipotecarias*

Artigo 26. *Emisión.*

1. As entidades a que fai referencia o artigo 2 poderán facer participar terceiros nos préstamos e créditos hipotecarios da súa carteira mediante a emisión de participacións hipotecarias representadas por títulos nominativos ou por anotacións en conta.

2. En todo caso, cada valor referirase a unha participación nun determinado préstamo ou crédito hipotecario.

A emisión de varias participacións dun mesmo préstamo ou crédito poderase realizar simultánea ou sucesivamente, e, en ambos os casos, ao comezo ou durante o prazo de vixencia do préstamo ou crédito.

3. A participación confírelle ao seu titular os dereitos que se establecen na lei e os que se expresen naquela.

O emisor conservará a custodia e administración do préstamo ou crédito hipotecario, así como, de ser o caso, a súa titularidade parcial e virá obrigado a realizar cantos actos sexan necesarios para a súa efectividade e bo fin, aboándolles aos partícipes, incluso en caso de pagamento anticipado, a porcentaxe que lles corresponda no percibido do debedor hipotecario por concepto de capital e xuros de acordo coas condicións da emisión.

4. Cando o titular da participación sexa unha entidade das mencionadas no artigo 2, a porción do préstamo ou crédito hipotecario incorporada á participación incluírase na base de cómputo a que se refire o artigo 24.1, sempre que a participación non sexa computable como activo de risco da entidade emisora desta consonte o artigo 27.3 e que o préstamo ou crédito obxecto da participación resulte elixible de acordo co artigo 3.

Artigo 27. *Prohibicións.*

1. Os préstamos e créditos hipotecarios que garantan a emisión de bonos hipotecarios non poderán ser obxecto de participacións hipotecarias.

2. As entidades mencionadas no artigo 2 non poderán facer participar nos préstamos e créditos hipotecarios da súa carteira, nin transmitir participacións que adquirisen, nin afectar préstamos ou créditos á emisión de bonos hipotecarios, cando por efecto desas actuacións resultasen superados os límites establecidos no artigo 24.

3. Cando a participación se realice pola totalidade do prazo restante ata o vencemento final do contrato e non exista pacto de recompra, a porción participada do préstamo ou crédito non se computará como activo de risco da entidade emisora. Neste suposto o emisor non poderá asumir responsabilidade ningunha en garantir directa ou indirectamente o bo fin da operación ou anticipar fondos aos partícipes sen telos recibido do debedor.

4. Non se poderán emitir participacións hipotecarias sobre a parte non disposta de préstamos ou créditos hipotecarios.

Artigo 28. *Contido.*

1. A participación incorpora unha porcentaxe sobre o principal do préstamo ou crédito participado, porcentaxe que será aplicable en cada momento para determinar o alcance económico do dereito do seu titular.

2. O valor capital da participación hipotecaria poderase concertar libremente entre as partes en calquera momento ao longo da vida do préstamo ou crédito, ben que o prazo polo que se emite a participación e o seu tipo de xuro non poderán ser superiores ao prazo e tipo de xuro dos préstamos ou créditos hipotecarios que participan respectivamente.

3. No suposto de que o préstamo ou crédito participado fose reembolsado anticipadamente, a entidade emisora deberá reembolsar a participación.

Artigo 29. *Título.*

1. Os títulos das participacións hipotecarias serán nominativos e neles constará, como mínimo:

a) A súa designación específica e a indicación da súa lei reguladora, así como as posibles limitacións á súa circulación.

b) O capital inicial do préstamo ou crédito participado, o seu prazo e forma de amortización, os xuros que xere e os seus vencementos, así como os datos da súa inscrición no Rexistro da Propiedade.

c) A porcentaxe que a participación incorpora sobre o préstamo ou crédito hipotecario, o prazo e a forma de reembolso daquela, os xuros que xere, os seus vencementos, xuros de demora, de ser o caso, pactados e as demais condicións da participación.

d) As circunstancias persoais e o domicilio do partícipe ou partícipes.

e) A obriga, a cargo dos sucesivos titulares da participación, de notificar a súa adquisición á entidade emisora, así como o seu domicilio.

f) Os datos identificadores da entidade emisora, o seu selo e a sinatura autógrafa de, polo menos, un dos seus apoderados con poder de disposición sobre bens inmoebles.

Cando a subscripción e tenza das participacións non estea limitada a investidores profesionais, tal e como se definen no artigo 78 bis da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores, e poden ser subscritas ou adquiridas polo público non especializado, emitíranse en escritura pública, da cal se tomará nota no Rexistro da Propiedade, ademais da inscrición da hipoteca correspondente. Practicada a nota marxinal, os terceiros que adquiran algún dereito sobre o préstamo ou crédito hipotecario farano coa carga do pagamento da participación e dos seus xuros.

2. Cando as participacións hipotecarias estean representadas por medio de anotacións en conta, faranse constar, en todo caso, no documento a que se refire o artigo 6 da Lei 24/1988, do 24 de xullo, do mercado de valores, aqueles datos mencionados no número 1 anterior que resulten compatibles con tal forma de representación.

Artigo 30. *Acción executiva.*

1. A execución do préstamo ou crédito hipotecario participado corresponde á entidade emisora e ao titular da participación nos termos establecidos no artigo 31.

2. Sen prexuízo do disposto no número anterior, o titular da participación hipotecaria terá acción executiva contra a entidade emisora para a efectividade dos seus vencementos por principal e xuros, segundo a porcentaxe de participación e o establecido na emisión, sempre que o incumprimento de tal obriga non sexa consecuencia da falta de pagamento do debedor do préstamo ou crédito hipotecario participado.

Artigo 31. *Facultades do titular.*

Se o incumprimento for consecuencia da falta de pagamento do debedor, o titular ou titulares das participacións terán as seguintes facultades:

a) Compeler a entidade emisora para que inste á execución hipotecaria.

b) Concorrer en igualdade de dereitos co emisor, na execución que este siga contra o debedor, comparecendo para tal efecto en calquera procedemento de execución instado por aquel, e participar no produto do remate a pro rata da súa respectiva porcentaxe no préstamo ou crédito executado e sen prexuízo de que a entidade emisora perciba a posible

diferenza entre o xuro pactado no préstamo ou crédito e o acordado na participación, cando este for inferior.

c) Se aquela non inicia o procedemento dentro dos sesenta días hábiles desde a dilixencia notarial de requirimento do pagamento da débeda, o titular da participación quedará lexitimado para exercer, por subrogación, a acción hipotecaria do préstamo ou crédito participado na contía correspondente á porcentaxe da súa participación, tanto por principal como por xuros.

Neste suposto quedarán subsistentes a parte do préstamo ou crédito non participado e as participacións non executadas como cargas preferentes, entendendo que o rematante as acepta e queda subrogado na súa responsabilidade, sen se destinar ao seu pagamento e extinción o prezo do remate.

d) En caso de paralización do procedemento seguido pola entidade emisora, o partícipe poderase subrogar na posición daquela e continuar o procedemento.

Nos casos previstos nas letras c) e d), o titular da participación poderá instar do xuíz competente a incoación ou continuación do correspondente procedemento de execución hipotecaria, xuntándolle á súa demanda o título orixinal da participación, o requirimento notarial previsto na letra c) precedente e a certificación rexistral de inscrición e subsistencia da hipoteca. Ao se expedir esta certificación farase constar no rexistro, mediante nota marxinal, que se expediu a certificación rexistral e indicárase a súa data e a identidade do solicitante. Estas circunstancias faranse constar na certificación expedida.

Artigo 32. *Transmisión.*

1. As participacións hipotecarias serán transmisibles mediante declaración escrita no mesmo título e, en xeral, por calquera dos medios admitidos en dereito. A transmisión da participación e o domicilio do novo titular deberallas notificar o adquirente á entidade emisora.

Cando a subscrición e tenza das participacións non estea limitada a investidores profesionais, tal e como se definen no artigo 78.bis da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores, e poidan ser subscritas ou adquiridas polo público non especializado, a súa transmisión formalizarase en escritura pública, da cal se tomará nota no Rexistro da Propiedade, ademais da inscrición da hipoteca correspondente.

2. O transmitente non responderá da solvencia da entidade emisora nin da do debedor do préstamo ou crédito participado, como tampouco da suficiencia da hipoteca que o garanta.

3. A entidade emisora levará un libro especial no cal anotará as participacións emitidas sobre cada préstamo ou crédito, así como as transferencias destas que se lle notifiquen. No propio libro anotará os cambios de domicilio que lle fosen notificados polos titulares das participacións.

No dito libro constarán ademais os seguintes datos:

a) Data de apertura e vencemento do préstamo ou crédito, o seu importe inicial e a forma de liquidación.

b) Datos rexistrais da hipoteca.

4. Ningunha responsabilidade será imputable á entidade emisora que efectúe as notificacións que estean ao seu cargo á persoa que figure nos seus libros como último titular da participación e no domicilio do dito titular que conste naqueles.

Artigo 33. *Extinción.*

1. Extinguido o préstamo ou crédito hipotecario participado, o titular das participacións conservará acción contra o emisor ata o cumprimento das súas obrigas, momento no cal procederá o seu rescate. As participacións hipotecarias extinguíranse por amortización ou por inutilización das que por calquera causa consten en poder e posesión lexítima da entidade emisora.

2. De ser o caso, ao se estender o asento de cancelación do préstamo ou crédito hipotecario participado, para o cal abondará o pagamento ao acredor hipotecario ou calquera outra causa legal, cancelárase de oficio a nota marxinal de emisión de participacións.

A acta notarial de amortización ou inutilización do título de participación en poder da entidade emisora será título para a cancelación da afectación, ben total ou ben parcial, respecto dos amortizados ou inutilizados.

Artigo 34. *Seguro.*

As entidades participantes no mercado hipotecario poderán asegurar, ademais, o pagamento do principal e xuros da participación mediante a contratación dun seguro a favor do partícipe para a cobertura do principal e xuros, e a cargo da entidade emisora.

CAPÍTULO IV

Réxime fiscal e financeiro

Artigo 35. *Transmisións patrimoniais.*

Os actos de emisión, transmisión, reembolso e cancelación das cédulas, bonos e participacións hipotecarias gozarán da exención establecida na Lei do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados.

Artigo 36. *Investimentos.*

1. As cédulas, bonos e participacións hipotecarias serán admitidos nas mesmas condicións que os valores cotizados en mercados secundarios oficiais para a composición dos investimentos que constitúen os fondos de reserva especiais, con adscripción de destino das empresas mercantís.

En particular serán admitidos:

- a) Na constitución dos investimentos das provisións técnicas das entidades aseguradoras.
- b) No investimento dos recursos dos fondos de pensións.
- c) Para o investimento de calquera fondo de reserva de entidades financeiras e non financeiras que deban cumprir con obrigas administrativas de investimento en valores de renda fixa cotizados en mercados secundarios oficiais.

2. Para que os activos citados no número anterior poidan ser obxecto dos investimentos das institucións previstas na Lei 35/2003, do 4 de novembro, de institucións de investimento colectivo, deberán cumprir os requisitos exixidos na dita lei e na súa normativa de desenvolvemento.

CAPÍTULO V

O mercado secundario

Artigo 37. *Modos de transmisión.*

Os títulos hipotecarios serán transmisibles por calquera dos medios admitidos en dereito e sen necesidade de intervención de persoa que dea fe pública nin notificación ao debedor. Cando sexan nominativos poderanse transmitir por declaración escrita no mesmo título.

Artigo 38. *Admisión en mercados regulados ou en sistemas multilaterais de negociación.*

A admisión a negociación en mercados regulados ou en sistemas multilaterais de negociación dos valores hipotecarios emitidos conforme a Lei 2/1981, do 25 de marzo, e este real decreto, axustarase á Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores.

Artigo 39. *Operacións sobre valores hipotecarios propios.*

1. As entidades emisoras a que fai referencia o artigo 2 poderán negociar os seus propios títulos hipotecarios e, para tal fin, compralos, vendelos e peñoralos para regular o adecuado funcionamento da súa liquidez e cotización no mercado e para os efectos mencionados no artigo 25. Tamén poderán amortizar anticipadamente eses valores sempre que, por calquera causa, consten en poder e posesión lexítima da entidade emisora.

2. As entidades emisoras a que fai referencia o artigo 2 tamén poderán manter en carteira títulos hipotecarios propios que, no caso de emisións cuxa distribución se realizase entre o público en xeral, non poderá exceder o 50 por cento de cada emisión. Cando a entidade emisora leve a cabo adquisicións para este propósito deberá informar o mercado, con carácter previo, das compras que prevexan realizar. Esa información será considerada como información relevante para os efectos do artigo 82 da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores.

O ministro de Economía e Facenda poderá modificar o límite anterior cando a evolución dos mercados financeiros o aconselle.

Artigo 40. *Limitacións persoais.*

As persoas que ocupen os cargos de presidente, conselleiro ou administrador, director xeral ou asimilados das entidades que participen no mercado hipotecario, non poderán obter préstamos ou créditos sometidos á Lei 2/1981, do 25 de marzo, salvo en condicións de mercado e logo de acordo do Consello de Administración da entidade, nunha reunión en que non poderá participar o interesado.

Así mesmo, as persoas que sexan titulares do capital das citadas entidades nunha porcentaxe superior ao 5% do capital social tampouco poderán obter préstamos ou créditos hipotecarios sometidos á Lei 2/1981, do 25 de marzo, sen o requisito que se menciona no parágrafo anterior.

CAPÍTULO VI

Supervisión

Artigo 41. *Competencias de supervisión.*

Para os efectos do disposto no artigo 43 bis.6 da Lei 26/1988, do 29 de xullo, de disciplina e intervención das entidades de crédito, e tendo en conta as competencias da Comisión Nacional do Mercado de Valores, de acordo coa Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores:

a) Corresponderalle ao Banco de España o control e a inspección das condicións exixibles aos préstamos e créditos hipotecarios e as súas garantías, e aos demais activos que poden servir de cobertura á emisión dos títulos hipotecarios, incluído o control e a inspección do rexistro contable en que deben constar e do cumprimento das normas de taxación que os afecten. Se o Banco de España detectase algún incumprimento das proporcións establecidas na Lei 2/1981 e neste real decreto entre as partidas de activo e pasivo dos emisores de títulos hipotecarios, comunicarallo inmediatamente á Comisión Nacional do Mercado de Valores para os efectos oportunos. Así mesmo, corresponderalle ao Banco de España o control e a inspección das condicións exixibles para a emisión de cédulas hipotecarias singulares e para a emisión de participacións hipotecarias e certificados de transmisión de hipoteca singulares.

b) Corresponderalle á Comisión Nacional do Mercado de Valores a supervisión dos requisitos exixibles, conforme o título III da citada Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores, para as ofertas públicas de títulos hipotecarios, así como, de acordo co seu título IV, os aspectos referentes ao mercado secundario dos títulos desa natureza que se negocien en mercados oficiais; todo iso sen prexuízo das competencias atribuídas á propia comisión polas normas que regulan a titulización de todo tipo de activos.

Disposición adicional primeira. *Certificados de transmisión de hipoteca.*

1. De acordo coa disposición adicional quinta da Lei 3/1994, do 14 de abril, pola que se adapta a lexislación española en materia de entidades de crédito á segunda Directiva de coordinación bancaria, as entidades a que se refire o artigo 2 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, poderán facer participar terceiros en todo ou parte dun ou varios préstamos ou créditos hipotecarios da súa carteira, aínda que estes préstamos ou créditos non reúnan os requisitos establecidos na sección 2.^a da dita lei. Estes valores denominaranse «certificados de transmisión de hipoteca».

As sucursais en España de entidades de crédito autorizadas noutro Estado membro da Unión Europea poderán facer participar terceiros nos préstamos e créditos garantidos por hipoteca sobre inmobles situados en España concedidos por elas mediante a emisión de certificados de transmisión de hipoteca, nos termos establecidos nesta disposición adicional.

2. Os certificados poderanse emitir exclusivamente para a súa colocación entre investidores profesionais, tal e como se definen no artigo 78bis.3 da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores, ou para a súa agrupación en fondos de titulización de activos.

3. Non se poderá facer participar terceiros mediante certificados de transmisión de hipoteca dos préstamos e créditos hipotecarios que resulten elixibles de acordo co artigo 3.

4. Non se poderá facer participar terceiros mediante certificados de transmisión de hipoteca dos préstamos e créditos hipotecarios garantidos por inmobles situados noutros países da Unión Europea regulados no artigo 6.

5. Non se poderá facer participar terceiros mediante certificados de transmisión de hipoteca dos préstamos e créditos hipotecarios recollidos nas letras a), c), d) e f) do artigo 12.1.

6. En ningún caso poderá resultar prexudicado o debedor hipotecario pola emisión de certificados de transmisión de hipoteca.

7. A estes certificados seranlles de aplicación as normas que para as participacións hipotecarias se establecen na Lei 2/1981, do 25 de marzo, e neste real decreto, salvo o previsto nesta disposición adicional.

Disposición adicional segunda. *Exercicio da subrogación e do dereito a enervar.*

1. A entidade financeira disposta a subrogarse nos termos previstos polo artigo 2 da Lei 2/1994, do 30 de marzo, de subrogación e modificación de préstamos hipotecarios, deberá incluír na notificación da súa disposición a subrogarse, que lle debe realizar á entidade acreedora, a oferta vinculante aceptada polo debedor, nos termos previstos na Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos ou créditos hipotecarios.

2. A entidade acreedora que exerza o seu dereito a enervar a subrogación nos supostos en que o debedor subrogue outra entidade financeira, de conformidade co artigo 2 da Lei 2/1994, do 30 de marzo, de subrogación e modificación de préstamos ou créditos hipotecarios, deberá comparecer por medio do seu apoderado ante o notario que efectuase a notificación a que se refire o artigo citado, e manifestar, con carácter vinculante, a súa disposición a formalizar co debedor unha modificación das condicións do préstamo ou crédito que igualen ou melloren a oferta vinculante. Para tal efecto a entidade acreedora deberalle trasladar, no prazo de 10 días hábiles, por escrito ao debedor unha oferta vinculante, nos termos previstos na Orde do 5 de maio de 1994, sobre transparencia das condicións financeiras dos préstamos ou créditos hipotecarios, na cal ben iguale nos seus termos as condicións financeiras da outra entidade, ou ben mellore as condicións da oferta vinculante da outra entidade.

Disposición transitoria única *Rexistros contables especiais das operacións hipotecarias, activos de substitución do mercado hipotecario e instrumentos financeiros derivados e outras operacións vinculadas ao mercado hipotecario.*

Malia o disposto no artigo 21, as entidades non estarán obrigadas a reflectir nos rexistros contables especiais a que se refire ese artigo as operacións hipotecarias, os activos de substitución do mercado hipotecario e os instrumentos financeiros derivados e outras operacións vinculados ao mercado hipotecario que estivesen cancelados desde un punto de vista económico no 31 de decembro de 2008.

Pola súa parte, os datos das operacións hipotecarias que se formalicen desde a entrada en vigor deste real decreto deberán quedar incorporados ao rexistro antes de transcorridos seis meses desde a entrada en vigor; os datos das operacións hipotecarias que xa estivesen vixentes no momento da entrada en vigor deberanse incorporar ao dito rexistro antes de transcorrido un ano desde esta.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Na data de entrada en vigor deste real decreto quedarán derogadas todas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao seu contido e, en especial, o Real decreto 685/1982, do 17 de marzo, polo que se desenvolven determinados aspectos da Lei 2/1981, do 25 de marzo.

Disposición derradeira primeira. *Modificación do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación.*

1. Modifícase a letra f) do artigo 3.1 do Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación, que pasa a ter o seguinte teor literal:

«f) Ter asegurada fronte a terceiros a responsabilidade civil, que por culpa ou negligencia puidese derivar da súa actividade de taxación mediante póliza de seguro subscriba cunha entidade aseguradora habilitada legalmente para operar en España no seguro de responsabilidade civil, por un importe non inferior a 600.000 euros máis o 0,5% do valor dos bens taxados no exercicio inmediatamente anterior, ata alcanzar a cifra máxima de 2.400.000 euros. A póliza deberase subscribir de forma exclusiva para a actividade de taxación e alcanzará toda a actividade de taxación da sociedade, incluso cando os danos ou perdas económicos procedan de erros ou negligencias cometidos polos profesionais que realicen as taxacións. A póliza poderá recoller as exclusións excepcionais propias das prácticas habituais aseguradoras nese ramo».

2. Introdúcese unha nova disposición derradeira terceira no Real decreto 775/1997, do 30 de maio, sobre o réxime xurídico de homologación dos servizos e sociedades de taxación.

«Disposición derradeira terceira. *Desenvolvemento do artigo 3 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario.*

1. Os ingresos totais sobre os cales se calculará a porcentaxe do 25% a que se refire o artigo 3.2 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, de regulación do mercado hipotecario, serán os correspondentes á media dos dos tres exercicios anteriores ou, se a porcentaxe for superior, ou de se tratar dos obtidos durante os dous primeiros anos de actividade, os do último exercicio. Para ese cálculo non se terán en conta os ingresos financeiros.

2. O Banco de España poderá determinar o contido mínimo do informe anual a que se refire o artigo 3.3 da Lei 2/1981, do 25 de marzo, así como concretar o alcance da verificación dos requisitos de independencia que debe levar a cabo a comisión técnica mencionada nese mesmo punto».

Disposición derradeira segunda. *Título competencial.*

Este real decreto dítase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.6.^a, 8.^a, 11.^a e 13.^a da Constitución.

Disposición derradeira terceira. *Habilitación para o desenvolvemento regulamentario.*

Autorízanse os ministros de Xustiza e de Economía e Facenda, no ámbito das súas respectivas competencias, para ditar as normas complementarias e de desenvolvemento deste real decreto.

Disposición derradeira cuarta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 24 de abril de 2009.

JUAN CARLOS R.

A vicepresidenta primeira do Goberno e ministra da Presidencia,
MARÍA TERESA FERNÁNDEZ DE LA VEGA SANZ

ANEXO I

Modelo de rexistro contable especial de préstamos e créditos hipotecarios

Código da operación (entidade, sucursal, número de conta).

Datos da operación:

Orixe da operación (orixinada pola entidade, subrogada doutra operación da entidade, subrogada doutra entidade, participacións hipotecarias adquiridas, certificados de transmisión de hipoteca adquiridos, resto de adquisicións).

Tipo de instrumento (préstamo, conta de crédito, outros: por exemplo hipotecas inversas, riscos vinculados a hipotecas de máximo).

Moeda.

Situación (normal, morosa, dubidosa, falida).

Importes segundo contrato:

Límite. Na orixe da operación.

Disposto. Pendente de vencemento.

Disposto. Principal vencido pendente de cobramento.

Disposto. Xuros vencidos pendentes de cobramento.

Dispoñible.

Datas:

Formalización da operación.

Vencemento da operación (salvo hipotecas inversas).

Cancelación económica.

Novacións (só de se modificar algunha cláusula en que figuran datos incluídos no rexistro referidos ao inicio da operación):

Número (1, ..., n).

Data.

Tipo de xuro:

Tipo de xuro da operación (fixo, variable, mixto).

TAE na orixe.

Tipo nominal vixente.

Se variable:

Tipo de xuro variable de referencia vixente (EURIBOR, índices RPH etc.).

Marxe vixente sobre tipo de xuro de referencia.

Número de meses entre cada revisión.

Tipo de xuro inicial inferior ao do mercado para igual prazo:

Tipo de xuro.

Número de meses.

Esquema de amortización de préstamos (cotas constantes, cotas crecentes, outros).

Periodicidade das cotas dos préstamos (número de meses).

Financiamento á vivenda acollida a plans especiais (plan).

Cláusulas especiais incluídas nos contratos de préstamo:

Opción de incrementar o prazo da operación (si, non).

Opción de ter un período de carencia de principal, xuros ou ambos durante a vida do préstamo (si, non).

Opción de recargar o préstamo (si, non).

Opción de aprazar todo ou parte do principal ao vencemento do préstamo (si, non).

Período de carencia inicial (número de meses).

Finalidade da operación:

Persoas xurídicas e físicas que a destinen á súa actividade empresarial (uso propio do activo hipotecado, arrendamento a terceiros do activo hipotecado, promoción para a venda, outra).

Fogares (adquisición de vivenda, rehabilitación de vivenda, reunificación de débedas coa entidade, outras reunificacións de débedas, hipoteca inversa, outros financiamentos).

Garantía hipotecaria:

Número de activo hipotecado (1, ..., n).

Tipo de garantía real (terreos urbanizados, resto de terreos, edificios de uso residencial de primeira residencia, edificios de uso residencial de segunda residencia, edificios de oficinas, edificios de uso comercial, outros edificios, vivendas de primeira residencia, vivendas de segunda residencia, oficinas, locais comerciais, outros elementos).

Estado dos activos (rematado, en construción).

Réxime legal das vivendas (libre, protexida).

Localización da garantía (país e código postal).

Cobertura do ben con seguro de danos (si, non).

Propietario da garantía diferente do debedor (si, non).

Datos da escritura da hipoteca:

Data da escritura.

Data de inscrición no Rexistro da Propiedade.

Data de cancelación rexistral da hipoteca.

Tipo de hipoteca (ordinaria, de máximo).

Orde da hipoteca (primeira, resto).

Importe responsabilidade hipotecaria fixada na escritura (cando hai varios predios, a suma de todos).

Datos das taxacións;

N.º da taxación (orixinal, última).

Data última taxación.

Taxador (servizo de taxación, sociedade de taxación, outros).

Taxación conforme a Lei do mercado hipotecario (si, non).

Importe taxación (cando hai varios predios, a suma de todos).

Garantías persoais que cumpren os requisitos do mercado hipotecario:

Actividade garante (entidade de crédito, entidade aseguradora).

Código de identificación (NIF ou código asignado pola Central de Información de Riscos).

Nome.

País de residencia.

Orde risco asumido polo garante (primeiro, último, pro rata, outro).

Importe máximo cuberto.

Vínculo con mercado hipotecario:

Tipo de vínculo (participación hipotecaria, bono hipotecario, certificado de transmisión de hipoteca, apto para a emisión de cédulas hipotecarias, non apto).

Elixible segundo o artigo 3 (si, non).

Data emisión.

Data de inscrición da emisión no Rexistro Mercantil (só bonos hipotecarios)

Data de vencemento (só participacións hipotecarias).

Tipo de xuro (só participacións hipotecarias):

Tipo de xuro de referencia (fixo, EURIBOR, outros).

Marxe vixente sobre tipo de referencia.

Identificación emisión (código ISIN dos valores emitidos).

Tipos de transferencia:

Tipo de transferencia (non transferido, dado integramente de baixa do balance por transferencia a outra entidade de crédito española, dado integramente de baixa do balance por outras transferencias, dado parcialmente de baixa por transferencia a outra entidade de crédito española, dado parcialmente de baixa do balance por outras transferencias).

ANEXO II

Modelo de rexistro contable especial de activos de substitución

Código da operación (código ISIN).

Datos dos emisores:

Código de identificación (NIF ou código asignado pola Central de Información de Riscos).

Nome.

País de residencia.

Datos da operación:

Clase de activos (cédulas hipotecarias, bonos hipotecarios, valores emitidos por fondos de titulización hipotecaria, valores emitidos por fondos de titulización de activos, outros valores representativos de débeda, outros activos financeiros).

Moeda.

Importe.

Datas:

Consideración como activo de substitución.

Exclusión como activo de substitución.

Vínculo con mercado hipotecario:

Tipo de vínculo (bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias).

Data de emisión.

Identificación emisión títulos mercado hipotecario a que quedan vinculados os activos de substitución (código ISIN).

ANEXO III

Modelo de rexistro contable especial de instrumentos financeiros derivados

Código da operación.

Datos da contraparte:

Código de identificación (NIF ou código asignado pola Central de Información de Riscos).

Nome.

País de residencia.

Datos da operación:

Clase de risco (derivados de risco de tipo de xuro, derivados de risco de cambio, derivados de risco de crédito).

Tipo de instrumento (permutas, FRA, futuros financeiros, opcións, outros produtos).

Mercado (organizado, non organizado).

Moeda.

Importes (nacional).

Datas:

Inicio vínculo con mercado hipotecario.

Fin vínculo con mercado hipotecario.

Vínculo con mercado hipotecario:

Tipo de vínculo (bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias).

Data de emisión.

Identificación emisión títulos mercado hipotecario a que quedan vinculados os instrumentos financeiros derivados (código ISIN).