



27-10-06
Audiencia Pública

ANTEPROYECTO DE LEY DE MODERNIZACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO, DE REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS HIPOTECAS INVERSAS Y DEL SEGURO DE DEPENDENCIA

Capítulo I

Transparencia en la contratación de préstamos y créditos vivienda

Artículo 1. Modificación de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito.

1. El artículo 48, apartado 2, letra a) de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, pasará a tener el siguiente texto:

“a) Establecer que los correspondientes contratos se formalicen por escrito y dictar las normas precisas para asegurar que los mismos reflejen de forma explícita y con la necesaria claridad los compromisos contraídos por las partes y los derechos de las mismas ante las eventualidades propias de cada clase de operación, en especial, las cuestiones referidas a la transparencia de las condiciones financieras de los créditos o préstamos hipotecarios. A tal efecto, podrá determinar las cuestiones o eventualidades que los contratos referentes a operaciones financieras típicas con su clientela habrán de tratar o prever de forma expresa, exigir el establecimiento por las entidades de modelos para ellos e imponer alguna modalidad de control administrativo sobre dichos modelos.”

2. Se introduce una nueva letra h), en el apartado 2 del artículo 48.2 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las entidades de crédito, que tendrá el siguiente tenor literal:

“h) Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal información pre-contractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto permitir al cliente conocer las características esenciales de los productos propuestos y evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, a su situación financiera”.



Capítulo II **Mecanismos de refinanciación**

Artículo 2. Perfeccionamiento del régimen jurídico de los mecanismos de refinanciación.

1. Se da nueva redacción al artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor literal:

“Artículo 2

Las entidades de crédito que, a continuación, se detallan podrán otorgar préstamos y emitir los títulos que se regulan por la presente Ley, en las condiciones que reglamentariamente se determinen:

- a) los bancos y, cuando así lo permitan sus respectivos estatutos, las entidades oficiales de crédito,
- b) las cajas de ahorro,
- c) las cooperativas de crédito,
- d) los establecimientos financieros de crédito”.

2. Se da nueva redacción a los párrafos primero, segundo, cuarto y quinto del artículo 5 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:

“Artículo 5.

Los préstamos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos.

El préstamo garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 % del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo podrá alcanzar el 80 % del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley.

Dentro de los préstamos a que se refiere este artículo podrán incluirse aquellos otros que estén garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea mediante garantías de naturaleza equivalente a las que se definen en esta Ley.

Reglamentariamente se determinarán:



1. Los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero. En ningún caso podrán ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública.

2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60 % entre el crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80 %, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60 %. En todo caso se aplicara el límite máximo del 80 % a los préstamos garantizados con hipoteca sobre viviendas sociales de protección pública.

3. Las condiciones de la emisión de los títulos que se emitan con garantía hipotecaria sobre inmuebles en construcción.

4. Las condiciones en las que se podría superar la relación del 80 % entre el crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecado, sin exceder del 95 % de dicho valor, mediante garantías adicionales prestadas por aseguradoras o entidades de crédito.

5. La forma en que se apreciará la equivalencia de las garantías reales que graven inmuebles situados en otros Estados miembros de la Unión Europea y las condiciones de la emisión de títulos que se emitan tomándolos como garantía”.

3. Se da nueva redacción al artículo 11 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:

“Artículo 11.

Las entidades a que se refiere el artículo 2 que dispongan de créditos hipotecarios con los requisitos establecidos en la sección anterior podrán emitir, con la garantía de los mismos, cédulas y bonos hipotecarios, en serie o singularmente y con las características financieras que deseen, con arreglo a lo que disponen los artículos siguientes. En particular, las cédulas y bonos hipotecarios podrán incluir cláusulas de amortización anticipada a disposición del emisor según lo especificado en los términos de la emisión. La realización de estas emisiones se ajustará al régimen previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, siempre que, de acuerdo con ésta, resulte de aplicación.”

4. Se da nueva redacción al artículo 12 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:

“Artículo 12.



Las cédulas hipotecarias podrán ser emitidas por todas las entidades a que se refiere el artículo 2.

El capital y los intereses de las cédulas y, con las condiciones que se determinen reglamentariamente, los instrumentos financieros vinculados a ellas, estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de la entidad emisora que reúnan los requisitos establecidos en la Sección II y no estén afectos a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la misma y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17.

La entidad emisora de las cédulas hipotecarias llevará un registro contable especial de los préstamos que, estando inscritos a favor de la entidad emisora y que sirvan de garantía a las emisiones de cédulas hipotecarias, cumplan las condiciones exigibles en la sección segunda de esta Ley, y, si existen, de los activos de sustitución inmovilizados para darles cobertura. Las cuentas anuales de la entidad emisora recogerán, en la forma que reglamentariamente se determine, los datos esenciales de dicho registro.

A las emisiones de cédulas no les será de aplicación el Capítulo X del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Tampoco se inscribirán en el Registro Mercantil”.

5. Se da nueva redacción al artículo 13 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:

“Artículo 13.

Los bonos hipotecarios podrán ser emitidos por todas las entidades a que se refiere el artículo 2.

El capital y los intereses de los bonos y, con las condiciones que se determinen reglamentariamente, los instrumentos financieros vinculados a ellos, estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre los créditos hipotecarios que se afecten en escritura pública, y, si existen, por los activos de sustitución que se afecten escritura pública contemplados en el apartado segundo del artículo 17.

La entidad emisora de los bonos hipotecarios llevará un registro contable especial de los créditos hipotecarios afectados a la emisión y, si existen, de los activos de sustitución incluidos en la cobertura.

Podrá constituirse un sindicato de tenedores de bonos, cuando estos se emitan en serie, en cuyo caso la entidad emisora designará un comisario que concurra al otorgamiento de la escritura de emisión en nombre de los futuros tenedores de



bonos. Dicha persona, cuyo nombramiento deberá ser ratificado por la asamblea de tenedores de bonos, será presidente del sindicato, y, además de las facultades que le hayan sido conferidas en la escritura de emisión o las que le atribuya la citada asamblea, tendrá la representación legal del sindicato, podrá comprobar que por la entidad se mantiene el porcentaje a que se refiere el artículo 17.1, y ejercitar las acciones que correspondan a aquel.

El presidente, así como el sindicato en todo lo relativo a su composición, facultades y competencias se regirán por las disposiciones del capítulo X del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, en cuanto que no se opongan a las contenidas en la presente ley.”

6. Se da nueva redacción al artículo 14 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:

“Artículo 14.

Las cédulas y bonos hipotecarios incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a la Entidad emisora, garantizado en la forma que disponen los artículos 12 y 13, y llevarán aparejada ejecución para reclamar del emisor el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de los referidos títulos tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial que señala el número 4º del artículo 1922 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los créditos hipotecarios inscritos a favor del emisor cuando se trate de cédulas y con relación a los créditos hipotecarios afectados cuando se trate de bonos y, en ambos casos, con relación a los activos de sustitución, si estos existen. Los tenedores de los bonos de una emisión tendrán prelación sobre los tenedores de las cédulas cuando concurren sobre un crédito afectado a dicha emisión. Todos los tenedores de cédulas, cualquiera que fuese su fecha de emisión tendrán la misma prelación sobre los créditos que las garantizan y, si existen, sobre los activos de sustitución.

En caso de concurso del emisor, los tenedores de cédulas y bonos hipotecarios gozarán del privilegio especial establecido en el número 1º del apartado 1 del artículo 90 de la Ley Concursal.

Sin perjuicio de lo anterior, se atenderán durante el concurso, de acuerdo con lo previsto en el número 7º del apartado 2 del artículo 84 de la ley Concursal, y como créditos contra la masa, los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas y bonos hipotecarios emitidos y pendientes de amortización en la fecha de solicitud del concurso hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos hipotecarios y, si existen, de los activos de sustitución que respalden las cédulas y bonos hipotecarios.

En caso de que, por un desfase temporal, los ingresos percibidos por el concursado sean insuficientes para atender los pagos mencionados en el párrafo



anterior, la administración concursal deberá satisfacerlos mediante la liquidación de los activos de sustitución afectos a la emisión y, si esto resultase insuficiente, deberá efectuar operaciones de financiación para cumplir el mandato de pago a los cedulistas o tenedores de bonos, subrogándose el financiador en la posición de estos."

7. Se da nueva redacción al artículo 16 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:

"Artículo 16.

Las entidades no podrán emitir cédulas hipotecarias por importe superior al 90 % de los capitales no amortizados de los créditos hipotecarios de su cartera que reúnan los requisitos establecidos en la Sección II, deducidos el importe de los afectados a bonos y participaciones hipotecarias.

Las cédulas hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido por los activos de sustitución enumerados en el apartado segundo del artículo 17."

8. Se da nueva redacción al artículo 17 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:

"Artículo 17.

Uno. El valor actualizado de los bonos hipotecarios deberá ser inferior al menos en un 2 % al valor actualizado de los créditos hipotecarios afectados. Reglamentariamente se determinará la forma de cálculo del valor actualizado.

Dos. El subyacente de los bonos hipotecarios podrá estar formado hasta un límite del 10 % del total por los siguientes activos de sustitución:

- a) valores de renta fija representados mediante anotaciones en cuenta emitidos por el Estado, el Instituto de Crédito Oficial u otros Estados miembros de la Unión Europea,
- b) valores de renta fija admitidos a cotización en un mercado secundario oficial, o en un mercado regulado, con una calificación crediticia equivalente a la del Reino de España, siempre que dichos valores no hayan sido emitidos por el propio emisor de los bonos o cédulas ni por otras entidades de su grupo y, además, no estén especialmente garantizados por ningún préstamo con garantía hipotecaria concedido por cualquiera de estas entidades,
- c) otros activos de bajo riesgo y alta liquidez que se determinen reglamentariamente".

9. Se da nueva redacción al artículo 18 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, con el siguiente tenor:



“Artículo 18.

Uno. El emisor estará obligado a mantener en todo momento los porcentajes a que se refieren los dos artículos anteriores.

Dos. Si por razón de la amortización de los préstamos, el importe de las cédulas y bonos emitidos excediera, respectivamente, de los límites señalados, las entidades podrán optar por adquirir sus propios bonos, cédulas o participaciones hipotecarias hasta restablecer la proporción o, en el caso de que se produzca la cancelación de hipotecas afectadas a una emisión de bonos, sustituirlas por otras que reúnan las condiciones exigidas, quedando estas afectadas mediante la correspondiente escritura pública.”

Capítulo III **Entidades de tasación**

Artículo 3. Fomento de la independencia de las entidades de tasación.

1. Se da nueva redacción al título de la Sección 1ª de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, que pasa a titularse:

“Sección I.
Entidades financieras y sociedades de tasación”.

2. Se da nueva redacción al artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario que pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Artículo 3

1. Las sociedades de tasación y las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, así como las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 15% de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin



competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás extremos que la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características, estime más adecuados. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los propios servicios de tasación de las entidades de crédito, y a aquellas sociedades de tasación controladas por o en las que ejerzan una influencia notable en su gestión, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades, a juicio del Banco de España, de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación o encarguen tasaciones a una sociedad de tasación de su mismo grupo, deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia contenidos en los mecanismos mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al Banco de España”.

Artículo 4. Régimen sancionador.

Se introducen los puntos 6 y 7, en la letra a) del apartado 2 de la disposición adicional décima de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se modifica la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de coordinación bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero:

“6. El incumplimiento de las normas de independencia recogidas en los reglamentos internos previstos en el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

7. El poner en peligro la gestión sana y prudente de una sociedad de tasación mediante la influencia ejercida por el titular de una participación significativa, de conformidad con la regulación prevista reglamentariamente”.

Artículo 5. Régimen de participaciones significativas

1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación



deberá informar previamente de ello al Banco de España. Asimismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquélla que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 15% del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquélla que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.

3. El Banco de España dispondrá de un plazo máximo de tres meses, a contar desde la fecha en que haya sido informado, para, en su caso, oponerse a la adquisición pretendida. La oposición podrá fundarse en no considerar idóneo al adquirente.

Si el Banco no se pronunciara en dicho plazo se entenderá que acepta la pretensión.

4. Cuando se efectúe una de las adquisiciones reguladas en el apartado 1 de este artículo sin haber informado previamente al Banco de España, o, habiéndole informado, no hubieran transcurrido todavía los tres meses previstos en el apartado anterior, o si mediara la oposición expresa del Banco, se producirán los siguientes efectos:

a) En todo caso y de forma automática, no se podrán ejercer los derechos políticos correspondientes a las participaciones adquiridas irregularmente. Si, no obstante, llegaran a ejercerse, los correspondientes votos serán nulos y los acuerdos serán impugnables en vía judicial, según lo previsto en la sección 2 del capítulo V del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, estando legitimado al efecto el Banco de España

b) Además, se podrán imponer las sanciones previstas en la Disposición Adicional 10ª de la ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la segunda directiva de coordinación bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero.

Capítulo IV

Régimen de la penalización por amortización anticipada

Artículo 6. Ámbito de aplicación



El presente capítulo será de aplicación a los contratos de crédito o préstamo hipotecario formalizados con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada. Las penalizaciones por amortización anticipada desarrolladas en los dos artículos siguientes sustituyen e impiden el cobro de comisiones por amortización anticipada en los préstamos a los que se aplican.

Artículo 7. Penalización por desistimiento

1. En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias que se produzcan en los créditos o préstamos hipotecarios a los que se refiere el artículo anterior de la presente Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de penalización por desistimiento, no podrá ser superior al 0,5 por 100 del capital pendiente de amortizar.
2. Si se hubiese pactado una penalización por desistimiento igual o inferior al 0,5 por 100 del capital pendiente de amortizar, la penalización a percibir por la entidad acreedora será la pactada.

Artículo 8. Penalización por riesgo de tipo de interés

1. En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias que se produzcan en los créditos o préstamos hipotecarios cuyo tipo de interés fuera a ser objeto de modificación en un período igual o inferior a un año desde el momento de la cancelación, no habrá derecho a percibir por la entidad acreedora cantidad alguna en concepto de penalización por riesgo de tipo de interés.
2. En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias que se produzcan en los restantes créditos o préstamos hipotecarios, la penalización por riesgo de tipo de interés será la pactada y se calculará sobre la exposición al riesgo de tipo de interés de la entidad en el momento de la cancelación. Se entenderá por exposición al riesgo de tipo de interés el valor, descontado al tipo de interés contractual aplicable en el momento en que se produce la cancelación, de las cuotas pendientes de pago por el prestatario durante el período restante hasta la siguiente modificación del tipo de interés.
3. La entidad acreedora no podrá percibir penalización por riesgo de tipo de interés en el caso de que la cancelación del crédito o préstamo genere una ganancia de capital a su favor. La ganancia de capital se producirá cuando el tipo de interés de mercado para el plazo residual en el momento de la cancelación resulte superior al tipo contractual aplicable. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular si existe ganancia de capital de entre los que determine el Ministro de Economía y Hacienda.



Capítulo V **Costes arancelarios y beneficios fiscales**

Artículo 9. Cálculo de los costes arancelarios y beneficios fiscales.

1. Se da la siguiente redacción al artículo 7 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios:

“Estarán exentas las escrituras públicas que documenten las operaciones de subrogación, y cancelación en la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados.”

2. El artículo 8 actual de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, será sustituido por la siguiente redacción:

“Artículo 8. Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de las operaciones de financiación hipotecaria.

“Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los “Documentos sin cuantía” previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, “Inscripciones”, del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.”

3. El artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 9. Beneficios fiscales en la novación modificativa de préstamos hipotecarios.

Estarán exentas en la modalidad gradual de “Actos Jurídicos Documentados” las escrituras públicas de novación modificativa a que se refiere el artículo 4.2 de esta ley o aquéllas en las que se formalice la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas.

Asimismo, estará exenta del “Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados” la prestación o modificación de garantías personales



que puedan establecerse en las escrituras públicas de préstamo hipotecario o de novación modificativa, sean o no de carácter simultáneo”.

Capítulo VI. Mejora y flexibilización del mercado hipotecario

Artículo 10. Modificación de la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1946

1. El artículo 12 queda redactado en los siguientes términos:

“Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación u obligaciones aseguradas y el de los intereses, si se hubiesen estipulado, o bien el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración”.

2. El párrafo primero del artículo 149 queda redactado en los siguientes términos:

“El crédito hipotecario garantizado con hipoteca podrá enajenarse o cederse con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario. La transmisión de la titularidad de la hipoteca que garantice el cumplimiento de una obligación exigirá los mismos requisitos que para su constitución”.

3. Se introduce un nuevo artículo 153 bis en los siguientes términos:

“También podrá constituirse hipoteca de máximo a favor de entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de regulación del mercado hipotecario, en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras.

Será suficiente que se especifiquen en la escritura de constitución y se hagan constar en la inscripción: la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas; la cantidad máxima de que responde la finca; el plazo de duración de la hipoteca; y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado.

Podrá pactarse en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución sea la resultante de la liquidación efectuada por la entidad financiera acreedora en la forma convenida por las partes en la escritura.

Al vencimiento pactado por los otorgantes, o al de cualquiera de sus prórrogas, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada de conformidad con lo previsto en los artículos 129 y 153 de esta Ley y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.



Artículo 11. Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de regulación del mercado hipotecario.

1. El artículo 4, de la ley 2/1981 de 25 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 4. La finalidad de las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta ley, sea cual sea su finalidad.

Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.”

2. El artículo 10 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 10. Las hipotecas inscritas a favor de las Entidades a que se refiere el artículo 2 sólo podrán ser rescindidas o impugnadas al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley 22/2003, de 9 de Julio, Concursal, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude en la constitución de gravamen. En todo caso quedarán a salvo los derechos del tercero de buena fe.”

3. El artículo 15, párrafo séptimo, de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, queda redactado en los siguientes términos:

“En caso de concurso de la entidad emisora de la participación sólo será impugnable en los términos del artículo 10, y en consecuencia el titular de aquella participación gozará de derecho absoluto de separación en los términos previstos en el artículo 80 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.”.

Artículo 12. Modificación de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

1. El artículo 2, párrafo segundo y párrafo tercero, de la Ley 2/1994, de 30 de marzo quedan redactados en los siguientes términos:

“La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario.



La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente notifique a la entidad acreedora, por conducto notarial, y le requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si, en el plazo de quince días naturales a contar desde la notificación del requerimiento y en respuesta al mismo, comparece ante el mismo notario que le haya efectuado la notificación a que se refiere el párrafo anterior y manifiesta con carácter vinculante su disposición a formalizar con el deudor una modificación del préstamo que iguale o mejore la oferta vinculante, manifestación de la que se dejará constancia en el propio acta de notificación.

En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad, en el que se haga indicación expresa que aquélla se efectúa con función solutoria. El notario autorizante verificará la existencia de dicho documento bancario justificativo del pago a la entidad acreedora originaria, así como que no se ha producido la enervación a la que se refiere este párrafo, a cuyo fin, la entidad subrogada deberá presentar copia del acta notarial de notificación de la oferta de subrogación de la que resulte que no se ha producido respuesta alguna con el efecto de enervar la subrogación".

2. El artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 4. Escritura.

1. En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente, así como la alteración del plazo del préstamo, o ambas.

2. Cuando el prestamista sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes:

- i) la ampliación o reducción de capital;
- ii) la alteración del plazo;
- iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente;
- iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo;
- v) la prestación o modificación de las garantías personales.



3. Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria”

Disposición adicional primera. Regulación relativa a la hipoteca inversa (o pensión)

1. A los efectos de esta Ley se entenderá por hipoteca inversa (o hipoteca pensión) el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya una vivienda habitual, solicitado por una persona física y que cumpla los siguientes requisitos:

a) que el solicitante sea una persona de edad igual o superior a los 65 años o afectada de dependencia,

b) que la finalidad del crédito o préstamo sea obtener para el solicitante, directa o indirectamente, una renta, sin perjuicio de la disposición de parte del crédito o préstamo de una sola vez.

Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

2. El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca Inversa (o Hipoteca Pensión) será el establecido por el Ministro de Economía y Hacienda.

3. Los herederos del deudor hipotecario, al fallecimiento de éste, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de las rentas satisfechas, con sus intereses.

4. En las cancelaciones, anticipadas o no, de Hipotecas Inversas (o Hipotecas Pensión) que se produzcan como consecuencia del fallecimiento del prestatario o acreditado, la entidad acreedora no tendrá derecho a percibir cantidad alguna en concepto de penalización.

5. Independientemente del momento de vencimiento que conste en el contrato de préstamo o crédito hipotecario, la deuda sólo será exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario, sin perjuicio de que la deuda siga acumulando intereses, siempre y cuando se cumplan las condiciones contractuales. Salvo pacto en contrario, el prestatario mantendrá la titularidad de la vivienda que constituye la garantía de la hipoteca-pensión hasta su fallecimiento.

6. Cuando la cancelación, anticipada o no, de la hipoteca inversa o hipoteca pensión se produzca debido al fallecimiento del prestatario, y salvo que se



hubiera enajenado por estar autorizado para ello la vivienda que constituye la garantía para cobrar la deuda, el acreedor no podrá reclamar a los herederos sobre otros elementos del patrimonio de éste distintos a dicha vivienda.

7. Estarán exentas las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación en la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados de la Hipoteca Inversa (o Hipoteca Pensión).

8. Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los "Documentos sin cuantía" previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los notarios.

9. Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, "Inscripciones", del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

Disposición adicional segunda. Regulación relativa al Seguro de Dependencia.

1. La cobertura de la dependencia podrá instrumentarse bien a través de un contrato de seguro suscrito con entidades aseguradoras, incluidas las mutualidades de previsión social, o bien a través de un plan de pensiones.

2. La cobertura de la dependencia realizada a través de un contrato de seguro obliga al asegurador, para el caso de que se produzca la situación de dependencia, conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora de la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, y dentro de los términos establecidos en la ley y en el contrato, al cumplimiento de la prestación convenida con la finalidad de atender, total o parcialmente, directa o indirectamente, las consecuencias perjudiciales para el asegurado que se deriven de dicha situación.

El contrato de seguro de dependencia podrá articularse tanto a través de pólizas individuales como colectivas.

En defecto de norma expresa que se refiera al seguro de dependencia, resultará de aplicación al mismo la normativa reguladora del contrato de seguro y la de ordenación y supervisión de los seguros privados.



Conforme a lo establecido en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004 de 29 de octubre, las entidades aseguradoras deberán contar con la preceptiva autorización administrativa y demás requisitos necesarios para el desarrollo de la actividad aseguradora en España en los ramos de vida o enfermedad.

Para la cobertura de la contingencia de la dependencia por las mutualidades de previsión social resultará de aplicación lo dispuesto por los artículos 64, 65 y 66 del texto refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, y su normativa reglamentaria de desarrollo.

3. Los planes de pensiones que prevean la cobertura de la contingencia de dependencia deberán recogerlo de manera expresa en sus especificaciones. En todo aquello no expresamente previsto resultará de aplicación el texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2002, de 29 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

4. Igualmente, podrán utilizarse otros instrumentos privados que impliquen la transformación del patrimonio del dependiente en rentas para facilitar el coste de la cobertura de la dependencia."

Disposición transitoria única. Régimen transitorio para la emisión de bonos hipotecarios.

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario a que se refiere el apartado uno del artículo 17 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, las entidades no podrán emitir bonos hipotecarios por importe superior al 90 por ciento de los capitales no amortizados de los créditos afectados.

Disposición derogatoria única. Derogaciones normativas.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

1. El artículo 10 apartado 2 letra c) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, queda redactado así:



“c. Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe del principal de la obligación o capital garantizado”

Disposición final segunda.- Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil.

1. Se añade un nuevo número 3 al apartado 1 del artículo 656 de la ley con la siguiente redacción:

“3. Importe del principal reclamado o del saldo final exigible en caso de hipoteca de máximo”

2. Se modifica el primer párrafo del apartado 2 del artículo 688 de la ley que pasa a tener la siguiente redacción:

“El registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha, la existencia del procedimiento a que se refiere y el importe del principal reclamado o el saldo final exigible en caso de hipoteca de máximo.”

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria

Se da nueva redacción al párrafo tercero del apartado dos de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria que pasa a tener el siguiente tenor literal:

“Las Entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, podrán hacer participar a terceros en todo o parte de uno o varios préstamos hipotecarios de su cartera, aunque estos préstamos no reúnan los requisitos establecidos en la Sección 2ª de dicha Ley. Estos valores, denominados “certificados de transmisión de hipoteca” podrán emitirse para su colocación entre el público, inversores cualificados, o para su agrupación en fondos de titulización de activos. A estos certificados les será de aplicación las normas que para las participaciones hipotecarias se establecen en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, salvo lo previsto en este apartado.”

Disposición final cuarta. Habilitaciones normativas

Sin perjuicio de las habilitaciones contenidas en la presente Ley, en particular las referidas al Ministro de Economía y Hacienda, se habilita al Gobierno para desarrollar lo dispuesto en la presente Ley.



Disposición final quinta. Títulos competenciales

La presente Ley se dicta al amparo de los títulos competenciales previstos en el artículo 149.1.6ª, 11ª y 13ª de la Constitución.

Disposición final sexta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".