

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Per a les instal·lacions la posada en servei de les quals tingui lloc dins l'any mil nou-cents vuitanta, la subvenció a què es refereix l'article dotze per a panells solars de fabricació nacional pot assolir el valor de cinc mil pessetes per metre quadrat de panell pla instal·lat, que s'ha de lliurar amb càrrec al pressupost del Centre d'Estudis de l'Energia, amb el certificat previ expedit per la delegació corresponent del Ministeri d'Indústria i Energia.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

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

Vaquèira-Beret, trenta de desembre de mil nou-cents vuitanta.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
ADOLFO SUÁREZ GONZÁLEZ

7343 REIAL DECRET LLEI 5/1981, de 13 de març, pel qual es deixa en suspens la publicació de les bases i quotes declarades i ingressades pels impostos sobre la renda i patrimoni de les persones físiques. («BOE» 77, de 31-3-1981.)

Havent presentat el Govern a les Corts un projecte de llei en què es modifiquen les normes legals que conté l'article quaranta-vuit de la Llei cinquanta/mil nou-cents setanta-set, de catorze de novembre, relatives a la publicació de les bases declarades i quotes ingressades pels impostos sobre la renda i el patrimoni de les persones físiques, considerant els fonaments i motius que han donat lloc al projecte de llei, recollits en la seva exposició de motius i davant la immediata finalització del termini assenyalat per al compliment de les normes legals esmentades, es fa necessària la suspensió de l'aplicació indicada.

En virtut d'això, en ús de l'autorització que conté l'article vuitanta-sis de la Constitució i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia tretze de març de mil nou-cents vuitanta-u,

DISPOSO:

Article primer.—Mentre les Corts no emetin una decisió sobre el projecte de llei que ha presentat el Govern, en què es modifiquen les normes legals que contenen els articles quaranta-vuit de la Llei cinquanta/mil nou-cents setanta-set, de catorze de novembre, i quaranta de la Llei quaranta-quatre/mil nou-cents setanta-vuit, de vuit de setembre, queda en suspens l'aplicació del que preveuen les normes esmentades.

Article segon.—Aquest Reial decret llei entra en vigor el mateix dia de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, tretze de març de mil nou-cents vuitanta-u.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
LEOPOLDO CALVO-SOTELOY BUSTELO

8598 LLEI 2/1981, de 25 de març, de regulació del mercat hipotecari. («BOE» 90, de 15-4-1981.)

JUAN CARLOS I, REI D'ESPANYA

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

DISPOSICIÓ PRELIMINAR

Article primer.

Les entitats financeres a què es refereix aquesta Llei poden concedir préstecs hipotecaris i emetre els títols necessaris per al seu finançament, d'acord amb els requisits i les finalitats que aquesta Llei estableix, sens perjudici que aquestes entitats o altres puguin emetre i transmetre obligacions, amb garantia o sense, de conformitat amb la legislació vigent.

SECCIÓ 1

Entitats financeres

Article segon.

U. Les entitats financeres que es detallen a continuació poden atorgar préstecs i emetre els títols que regula aquesta Llei, en les condicions que es determinin per reglament, sens perjudici de les normes especials del Banc Hipotecari d'Espanya:

- a) El Banc Hipotecari d'Espanya i, quan ho permetin els seus respectius estatuts, les entitats oficials de crèdit.
- b) Els bancs privats, comercials o industrials i de negocis, incloent-hi el Banc Exterior d'Espanya.
- c) Les caixes d'estalvis.
- d) La Caixa Postal d'Estalvis.
- e) Les entitats de finançament que regula el Reial decret vuit-cents noranta-sis/mil nou-cents setanta-set, de vint-i-vuit de març.
- f) Les entitats cooperatives de crèdit.
- g) Les societats de crèdit hipotecari a què es refereix l'article tercer següent.

Dos. Les emissions de títols de renda fixa amb garantia hipotecària que realitzin els promotors, constructors i societats d'arrendament financer immobiliari que reuneixin els requisits que es determinin gaudeixen del règim fiscal i financer que regula aquesta Llei per als bons hipotecaris i estan sotmeses al control que s'hi estableix.

Article tercer.

U. Les societats de crèdit hipotecari revesteixen la forma de societats anònimes i tenen per objecte únic la realització de les operacions actives i passives que regula aquesta Llei.

Dos. Les societats de crèdit hipotecari poden obrir compte de dipòsit a llarg termini i d'estalvi vinculat. En aquest cas, l'import del crèdit que aquestes societats atorguin guarda relació amb el temps transcorregut des de la constitució de l'estalvi vinculat.

Tres. L'autorització per al seu establiment és reglada.

SECCIÓ II

Operacions actives

Article quart.

La finalitat de les operacions de préstec a què es refereix aquesta Llei és finançar, amb garantia d'hipoteca

immobiliària, la construcció, rehabilitació i adquisició d'habitatges, obres d'urbanització i equipament social, construcció d'edificis agraris, turístics, industrials i comercials i qualsevol altra obra o activitat.

Article cinquè.

Els préstecs a què es refereix aquesta Llei han d'estar garantits, en tot cas, per una hipoteca immobiliària constituïda amb rang de primera sobre el ple domini de la totalitat de la finca. Si sobre el mateix immoble graven altres hipoteques o està afecte a prohibicions de disposar, condició resolutòria o qualsevol altra limitació del domini, s'ha de procedir a la cancel·lació de les unes i les altres o a la posposició a la hipoteca que es constitueix prèviament a l'emissió dels títols.

El préstec garantit amb aquesta hipoteca no pot excedir el setanta per cent del valor de taxació del bé hipotecat. Quan es financi la construcció, rehabilitació o adquisició d'habitatges, el préstec pot arribar al vuitanta per cent del valor de taxació, sens perjudici de les excepcions que preveu aquesta Llei.

Si per raons de mercat o per qualsevol altra circumstància que faci desmerèixer el preu del bé hipotecat el valor d'aquest descendeix per sota de la taxació inicial en més d'un vint per cent, la institució financera pot exigir l'ampliació de la hipoteca a altres béns, llevat que el deutor opti per la devolució de la totalitat del préstec o de la part d'aquest que excedeixi l'import resultant d'aplicar a la taxació actual el percentatge utilitzat per determinar-ne inicialment la quantia.

S'han de determinar per reglament:

U. Els béns que no poden ser admesos en garantia, a causa que per la seva naturalesa no representin un valor prou estable i durador. En cap cas no poden ser exclosos com a béns hipotecables els habitatges de caràcter social que gaudeixin de protecció pública.

Dos. Els supòsits en què es pugui excedir la relació del setanta per cent entre el crèdit garantit i el valor del bé hipotecat, amb el límit màxim del vuitanta per cent, així com aquells en què l'Administració, en funció de les característiques dels béns hipotecats, pugui establir percentatges inferiors al setanta per cent. En tot cas s'ha d'aplicar el límit màxim del vuitanta per cent als habitatges socials de protecció pública.

Tres. Les condicions de l'emissió dels títols que s'emetin amb garantia d'hipoteca sobre les obres en construcció.

Article sisè.

Les entitats financeres a què es refereix l'article segon, u, poden concedir avals per garantir la devolució de préstecs aliens quan el prestatari constitueixi en contragarantia, a favor de l'entitat avaladora, una hipoteca immobiliària que reuneixi tots els requisits que exigeix aquesta Llei. Els fons així obtinguts pel prestatari avalat s'han de destinar a les finalitats que preveu l'article quart.

L'import d'aquests avals no es té en compte a l'entitat avaladora, a l'efecte de calcular el límit màxim d'emissió dels títols a què es refereixen els articles setze i disset següents, encara que, en tot cas, tenen la consideració de capitals en risc.

Article setè.

U. Perquè un crèdit hipotecari es pugui mobilitzar mitjançant l'emissió dels títols que regula aquesta Llei, els béns hipotecats han d'haver estat taxats pels serveis de taxació de les entitats a què es refereix l'article segon, o bé per altres serveis de taxació que compleixin els requisits que s'estableixin reglamentàriament.

Dos. El Ministeri d'Economia i Comerç, amb l'informe previ de l'Institut de Crèdit Oficial, regula:

a) Les normes generals sobre la taxació dels béns hipotecables, a les quals s'han d'atenir tant els serveis de les entitats prestamistes com les entitats especialitzades que es puguin crear amb aquesta finalitat.

b) La forma en què hagi de constar la taxació efectuada.

c) El règim d'inspecció del compliment d'aquestes normes.

Article vuitè.

Els béns hipotecats han d'estar assegurats contra danys pel valor de taxació, en les condicions que es determinin per reglament.

Article novè.

S'ha d'establir per reglament el percentatge mínim que han de representar els recursos propis de les entitats financeres a què es refereix l'article segon respecte dels capitals en risc per raó de préstecs i avals amb garanties hipotecàries.

Article deu.

Les hipoteques inscrites a favor de les entitats a què es refereix l'article segon només es poden impugnar a l'empara del paràgraf segon de l'article vuit-cents setanta-vuit del Codi de comerç, mitjançant una acció exercida pels síndics de la fallida, en què es demostrï l'existència de frau en la constitució de gravamen, i en tot cas queda al marge el tercer que no n'hagi estat còmplice.

SECCIÓ III

Operacions passives

Article onze.

Les entitats a què es refereix l'article segon que disposin de crèdits hipotecaris amb els requisits que estableix la secció anterior poden emetre cèdules i bons hipotecaris que poden ser nominatius, a l'ordre o al portador, amb amortització, periòdica o no periòdica, a curt o llarg termini, amb interès constant o variable, amb prima o sense, en sèrie o singularment, d'acord amb el que disposen els articles següents. La realització d'aquestes emissions s'ha d'ajustar a les normes administratives sobre emissions de títols valors de renda fixa.

Article dotze.

Les cèdules hipotecàries les poden emetre les entitats a què es refereixen els apartats a), c) i g) de l'article segon.

El capital i els interessos de les cèdules estan especialment garantits, sense que calgui inscripció registral, per hipoteca sobre totes les que en qualsevol moment constin inscrites a favor de l'entitat emissora, sens perjudici de la responsabilitat patrimonial universal d'aquesta.

Les emissions de cèdules hipotecàries no estan compreses al número deu de l'article vint-i-u del Codi de comerç ni els és aplicable el capítol VII de la Llei sobre règim jurídic de les societats anònimes de disset de juliol de mil nou-cents cinquanta-u.

Article tretze.

Els bons hipotecaris els poden emetre totes les entitats a què es refereix l'article segon.

El capital i els interessos dels bons estan especialment garantits pels crèdits hipotecaris que s'afectin en l'escriptura d'emissió, fet que s'ha de fer constar al Registre de la Propietat mitjançant una nota al marge de les respectives inscripcions de les hipoteques afectades.

És necessària la constitució d'un sindicat de tenidors de bons, quan aquests s'emetin en sèrie, i que l'entitat emissora designi un comissari que concorri a l'atorgament de l'escriptura d'emissió en nom dels futurs tenidors de

bons. Aquesta persona, el nomenament de la qual ha de ratificar l'Assemblea de tenidors de bons, és el president del sindicat, i, a més de les facultats que se li hagin conferit a l'escriptura d'emissió o les que li atribueixi l'assemblea esmentada, té la representació legal del sindicat, pot comprovar que l'entitat manté el percentatge a què es refereix l'article disset, u, i exercir les accions que li corresponguin.

Sens perjudici del que estableix el paràgraf tercer de l'article dotze de la Llei, el president, així com el sindicat en tot el que fa referència a la seva composició, facultats i competències, es regeixen per les disposicions del capítol VII de la Llei de societats anònimes, sempre que no s'oposin a les que conté aquesta Llei.

Article catorze.

Les cèdules i bons hipotecaris incorporen el dret de crèdit del seu tenidor enfront de l'entitat emissora, garantit en la forma que disposen els articles dotze i tretze, i comporten execució per reclamar el pagament a l'emissor, després del seu venciment. Els tenidors dels títols esmentats tenen el caràcter de creditors singularment privilegiats, amb la preferència que assenyalava el número tercer de l'article mil nou-cents vint-i-tres del Codi civil enfront de qualsevol altres creditors, amb relació a la totalitat dels crèdits hipotecaris inscrits a favor de l'emissor quan es tracti de cèdules i amb relació als crèdits hipotecaris afectats quan es tracti de bons. Els tenidors dels bons d'una emissió tenen prelació sobre els tenidors de les cèdules quan concorrin sobre un crèdit afecte a l'emissió esmentada.

Article quinze.

Les entitats a què es refereix l'article segon poden fer participar tercers en tot o en part d'un o de diversos crèdits hipotecaris de la seva cartera, mitjançant l'emissió de títols valors denominats participacions hipotecàries.

No són susceptibles de participació els crèdits hipotecaris que serveixin de garantia a l'emissió de bons hipotecaris.

Aquesta participació es pot realitzar al començament o al llarg de la vida del préstec concedit. Però el termini de la participació no pot ser superior al que resti per transcórrer per al venciment del crèdit hipotecari ni l'interès pot ser superior al que s'hagi establert per a aquest.

El titular de la participació hipotecària té acció executiva contra l'entitat emissora, sempre que l'incompliment de les seves obligacions no sigui conseqüència de la manca de pagament del deutor en el préstec del qual participa la persona esmentada. En aquest cas, el titular de la participació concorre, en igualtat de drets amb el creditor hipotecari, en l'execució que se segueixi contra el deutor esmentat, i ha de cobrar a prorrata de la seva respectiva participació en l'operació i sens perjudici que l'entitat emissora percebi la possible diferència entre l'interès pactat en el préstec i el cedit en la participació, quan aquest sigui inferior. El titular de la participació pot compel·lir el creditor hipotecari perquè insti l'execució.

Si el creditor hipotecari no insta l'execució judicial dins els seixanta dies des que hagi estat compel·lit a això, el titular de la participació es pot subrogar en l'execució esmentada per la quantia de la seva respectiva participació. Les notificacions pertinents s'han de fer fefaentment.

La part de crèdits cedida en participacions hipotecàries no es computa dins la xifra de capitals en risc.

Article setze.

Les entitats no poden emetre cèdules hipotecàries per un import superior al noranta per cent dels capitals no amortitzats dels crèdits hipotecaris de la seva cartera, deduïts l'import dels afectes a bons i participacions hipotecàries.

Article disset.

U. Les entitats no poden emetre bons hipotecaris per import superior al noranta per cent dels capitals no amortitzats dels crèdits afectats.

Dos. El venciment mitjà dels bons hipotecaris no pot ser superior al dels crèdits afectats.

Article divuit.

U. L'emissor està obligat a mantenir sempre els percentatges a què es refereixen els dos articles anteriors.

Dos. Si per raó de l'amortització dels préstecs l'import de les cèdules i els bons emesos excedeix, respectivament, els límits assenyalats, les entitats poden optar per adquirir els seus propis bons, cèdules o participacions hipotecàries fins a restablir la proporció o, en cas que es produeixi la cancel·lació d'hipoteques afectes a una emissió de bons, substituir-les per altres que reuneixin les condicions exigides, i afectar aquestes registralment mitjançant una nota marginal que s'ha de practicar a la vista de l'escriptura pública atorgada per l'emissor i de l'acceptació del sindicat de tenidors dels bons esmentats.

Tres. Un cop cancel·lada la hipoteca perquè el deutor hipotecari ha satisfet el préstec o per qualsevol altra causa legal, queda extingida la nota d'afecció a què es refereix l'article tretze i s'ha de procedir d'ofici a fer-ne la cancel·lació.

SECCIÓ IV

Règim fiscal, financer i de control administratiu

Article dinou.

U. Les adquisicions de títols hipotecaris a què es refereix l'article onze anterior, realitzades durant el període administratiu necessari per aconseguir respecte d'aquests les condicions de cotització qualificada, es consideren inversions, als efectes de les deduccions que preveu l'apartat quatre, f), segon, de l'article vint-i-nou de la Llei quaranta-quatre/mil nou-cents setanta-vuit, de vuit de setembre.

Així mateix, la seva subscripció durant el termini indicat té el caràcter d'inversió als efectes que preveu l'article vint-i-sis, u, paràgraf primer, de la Llei seixanta-u/mil nou-cents setanta-vuit, de vint-i-set de desembre.

Per a les adquisicions o subscripcions dels títols anteriors, segons que correspongui, realitzades amb posterioritat al termini esmentat, s'han d'aplicar els articles esmentats vint-i-nou i vint-i-sis en els seus propis termes.

Dos. L'emissió, transmissió i cancel·lació dels títols hipotecaris que regula aquesta Llei, així com el seu reemborsament, gaudeixen de l'exempció que estableix la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Article vint.

Els títols hipotecaris que regula aquesta Llei s'han d'admetre com a inversions de les reserves obligatòries de les societats i empreses mercantils, i a aquests efectes s'equiparen als valors cotitzats en borsa.

En particular, s'admeten per a les finalitats següents:

a) Inversions de les reserves tècniques de les entitats d'assegurances i de capitalització i d'estalvi. b) Inversió dels recursos de les societats i fons d'inversió mobiliària. c) Inversió en fons de reserva de les entitats de la Seguretat Social.

Article vint-i-u.

Sens perjudici de les atribucions del Banc d'Espanya i de les competències d'altres òrgans de l'Administració en les seves respectives matèries, correspon al Ministeri d'Economia i Comerç el control i la inspecció de l'aplicació

de les normes d'aquesta Llei, especialment en el que es refereix a la constitució i el funcionament de les societats de crèdit hipotecari i les condicions de la garantia dels crèdits, el compliment de les normes de taxació, els requisits exigibles per a les emissions de cèdules, bons i participacions, i les proporcions establertes entre les partides d'actiu i passiu, així com els aspectes referents al funcionament del mercat secundari.

Les infraccions de les normes d'aquesta Llei i la imposició de sancions pel seu incompliment s'han de regular pel Reial decret dictat a proposta del Ministeri d'Economia i Comerç, d'acord amb els criteris següents:

a) Són òrgans competents per a la imposició de sancions el director general de Política Financera, el ministre d'Economia i Comerç i el Consell de Ministres. Quan aquestes sancions siguin pecuniàries, el primer pot imposar multes de fins a deu milions de pessetes; el segon, de fins a vint-i-cinc milions de pessetes, i l'últim, per quanties superiors fins a cinquanta milions de pessetes o el doble del benefici il·lícit obtingut. Només el Consell de Ministres pot sancionar amb l'exclusió del mercat hipotecari.

b) Són objecte de tipificació les infraccions de les normes d'aquesta Llei i, en especial, de les matèries a què es refereix l'incís final del primer paràgraf d'aquest article.

c) Les sancions poden ser pecuniàries o no pecuniàries: aquestes últimes consisteixen en la suspensió d'activitat per temps determinat dins el mercat hipotecari o en l'exclusió d'aquest, amb dissolució i liquidació forçosa, si es tracta de societats de crèdit hipotecari. Es poden simultaniejar, en els casos en què així es prevegi per reglament, sancions pecuniàries i no pecuniàries, quan es tracti d'infraccions de gravetat especial o gran transcendència social, en els supòsits de reincidència o reiteració. Si s'escau, les sancions que es puguin imposar a persones físiques són compatibles amb les penes infligides pels mateixos fets per sentència criminal; així mateix, les sancions no pecuniàries no poden impedir la imposició d'altres que puguin correspondre per aplicació de la legislació bancària o una altra d'especial.

d) El procediment sancionador és el del capítol II del títol quart de la Llei de procediment administratiu. Llevat que sigui manifestament infundada o de mala fe, la denúncia obliga a acordar la instrucció d'informació reservada.

SECCIÓ V

Mercat secundari

Article vint-i-dos.

Els títols hipotecaris són transmissibles per qualsevol dels mitjans admesos en dret i sense necessitat d'intervenció de fedatari públic ni notificació al deutor. Quan siguin nominatius es poden transmetre per declaració escrita en el mateix títol. En cas que els títols siguin al portador, es presumeix que el propietari n'és l'últim receptor d'interessos.

Article vint-i-tres.

Les juntes sindicals de les borses oficials de comerç han d'admetre immediatament a cotització oficial de manera provisional els títols hipotecaris que hagin estat emesos d'acord amb aquesta Llei. L'entitat emissora d'aquests títols ha de completar la documentació i els requisits necessaris per a l'admissió definitiva en el termini d'un any.

Article vint-i-quatre.

U. L'emissor té la facultat de negociar els seus propis títols hipotecaris, comprar-los, vendre'ls i pignorar-los, dins els límits que s'estableixin reglamentàriament.

Dos. Les comissions aplicades a aquestes operacions i serveis són les que estableixen les normes sobre tarifes bancàries.

Tres. No es poden concedir préstecs hipotecaris a les persones titulars del capital de l'entitat ni als seus directius, en els termes que es determinin reglamentàriament.

Article vint-i-cinc.

U. Totes les entitats que emetin títols hipotecaris a l'empara d'aquesta Llei poden participar en fons de regulació del mercat de títols hipotecaris, mitjançant la subscripció de participacions d'aquests, per un import igual al tant per cent de cada emissió que realitzin.

Dos. Aquests fons tenen com a finalitat regular el mercat secundari de títols hipotecaris mitjançant la compra i venda d'aquests, amb la finalitat d'assegurar un grau suficient de liquiditat.

Tres. S'han d'establir per reglament les funcions que hagin de realitzar aquests fons, les inversions en què puguin emprar els seus recursos i els criteris per al desenvolupament de la seva funció de regulació del mercat, tenint en compte els tipus d'interès d'aquest i les directrius de política econòmica.

Quatre. El Banc Hipotecari d'Espanya ha de promoure la constitució d'una societat gestora amb un fons de regulació de caràcter públic, la finalitat prioritària de la qual ha de ser fomentar el finançament de la construcció i adquisició d'habitatges. Per via reglamentària s'ha de determinar la forma en què s'ha de regir el fons esmentat, atenent les directrius de política monetària.

Cinc. Aquest fons ha de gaudir dels mateixos beneficis fiscals de què gaudeixin els fons d'inversió mobiliària, sense que, en cap cas, els beneficis que pugui obtenir s'imputin als seus participats mentre aquests no es distribueixin.

Sis. I per al finançament de les seves necessitats, el fons ha de disposar dels percentatges de participació sobre les emissions que intervenen en el mercat i amb la possibilitat d'accés al refinançament en el Banc d'Espanya en les condicions que es desenvolupin reglamentàriament.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

En tot el que no preveu aquesta Llei i quant als requisits per a la constitució, modificació i extinció de les hipoteques, s'han d'aplicar en tot cas el Codi civil i la legislació reservada.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

En el termini de sis mesos el Govern, a proposta dels ministeris de Justícia i Economia i Comerç, en les seves respectives esferes, ha de dictar normes complementàries per al funcionament adequat del mercat hipotecari i en particular les d'execució de les cèdules i bons, les de cancel·lació registral sobre la base dels principis que informen aquesta Llei, així com les de revisió i fixació del límit als aranzels de notaris, registradors i agents mediadors per a les operacions regulades per aquesta.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

El Govern ha de regular per decret la figura de l'assegurança de crèdit amb la finalitat de garantir i donar seguretat a les operacions sobre préstecs hipotecaris.

Per tant,

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

Palau Reial de Madrid, vint-i-cinc de març de mil nou-cents vuitanta-u.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
LEOPOLDO CALVO-SOTELOY BUSTELO