

## JEFATURA DEL ESTADO

### *Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulación Hipotecaria.*

(BOE 168/1992 de 14-07-1992, pág. 24123)

## EXPOSICION DE MOTIVOS

La implantación efectiva de las Instituciones de Inversión Colectiva de carácter inmobiliario, pieza de la política gubernamental de vivienda, exige, dado su carácter novedoso, la modificación de determinados preceptos de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, para dotar de cobertura legal al régimen fiscal y financiero de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

En cuanto al régimen fiscal, éste se caracteriza, fundamentalmente, por la fijación de unos tipos reducidos en el Impuesto sobre Sociedades para los Fondos y Sociedades de Inversión Inmobiliaria que inviertan exclusivamente en viviendas u otros bienes inmuebles para su arrendamiento posterior.

En el plano financiero, por un lado, se precisan las especialidades necesarias para dotar de un régimen jurídico adecuado a las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, de otro, se particularizan las especialidades del régimen sancionador para las mencionadas instituciones.

La presente Ley regula, igualmente, por primera vez en España, los llamados Fondos de Titulación Hipotecaria. Estos Fondos, agrupaciones de participaciones hipotecarias cuya configuración jurídica y financiera debe distinguirse de la de los Fondos de Inversión Mobiliaria, transformarán en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de negociación en mercados de valores organizados, los conjuntos de participaciones en préstamos hipotecarios que adquieran de entidades de crédito. Ello permitirá a éstas una más fácil movilización de los préstamos hipotecarios que otorguen, lo que estimulará la competencia entre ellas, permitirá su mayor especialización en las diversas funciones inherentes al otorgamiento y posterior administración de los créditos hipotecarios y, en consecuencia, contribuirá a abaratar los préstamos para adquisición de vivienda.

### **Artículo 1**

1. Se da nueva redacción al apartado d) del art. 32.2 de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, que quedará como sigue:

d) El exceso de inversión sobre los coeficientes establecidos en el art. 4., o los que se fijen al amparo de lo dispuesto en el art. 33, siempre que tenga carácter transitorio y no exceda del 20 por 100 de los límites legales.

2. Se da nueva redacción al apartado c) del art. 32.3 de la Ley 46/1984, que quedará como sigue:

c) El exceso de inversión sobre los coeficientes del art. 4., o los que se establezcan reglamentariamente al amparo de lo dispuesto en el art. 33, cuando la infracción no deba calificarse como leve.

3. Se da nueva redacción al apartado d) del art. 32.3 de la Ley 46/1984, que quedará como sigue:

d) El exceso en las limitaciones impuestas en el art. 11 a las obligaciones frente a terceros, o las que se fijen reglamentariamente, conforme a lo dispuesto en el art. 33.

4. Se da nueva redacción al apartado h) del art. 32.3 de la Ley 46/1984, que quedará como sigue:

h) El incumplimiento del coeficiente de inversión mínima de los arts. 10 y 18, o el que se establezca al amparo de lo dispuesto en el art. 33, cuando la falta de inversión tenga carácter transitorio y no supere el 20 por 100 del mismo.

5. Se da nueva redacción al apartado e) del art. 32.4 de la Ley 46/1984, que quedará como sigue:

e) El incumplimiento del coeficiente de inversión mínima de los arts. 10 y 18, o el que se establezca reglamentariamente al amparo de lo dispuesto en el art. 33, cuando no deba calificarse como infracción grave.

6. Se da nueva redacción al apartado l) del actual art. 32.4 de la Ley 46/1984, que queda redactado como sigue:

l) El incumplimiento de los plazos de permanencia de las inversiones fijados en los arts. 34 bis 4 y 35 bis 4 de la presente Ley.

7. Se introduce un nuevo apartado ll) en el art. 32.4 de la Ley 46/1984, con la siguiente redacción:

ll) El incumplimiento por parte de las sociedades gestoras que actúen en el marco de la presente Ley de las obligaciones en materia de valoración de inmuebles que se establezcan en desarrollo de lo preceptuado en el art. 33 de la presente Ley.

8. El actual apartado l) del art. 32.4 de la Ley 46/1984 pasa a ser apartado m) del mismo artículo con idéntica redacción.

## **Artículo 2**

1. Se da nueva redacción al art. 33 de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, que quedará redactado como sigue:

art. 33. Régimen jurídico.

1. Las Instituciones de Inversión Colectiva no financieras que se creen al amparo de la presente Ley se ajustarán en su constitución y modificación a lo dispuesto en el art. 8.

2. A las presentes Instituciones les será de aplicación el régimen general previsto en el Título anterior, y en particular lo dispuesto en los arts. 31, 32 y 32 bis.

3. El principio de diversificación de riesgos contenido en el art. 2.2 de la presente Ley, desarrollado por el art. 4, se adaptará reglamentariamente a la naturaleza y tipo de inversiones de estas Instituciones.

4. Asimismo, en la determinación de su régimen jurídico se podrán establecer reglamentariamente, entre otras, especialidades en materia de criterios de valoración, obligaciones frente a terceros, constitución de derechos de garantía sobre activos o bienes integrantes de su patrimonio y suscripción y reembolso de participaciones.

5. Las denominaciones que reglamentariamente se fijen para las Instituciones de Inversión Colectiva de carácter no financiero serán privativas de las inscritas en los registros correspondientes.

6. En los supuestos de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, ni los socios o partícipes de las citadas Instituciones ni las personas vinculadas con ellos podrán ser arrendatarios de los bienes inmuebles que integren el activo o el patrimonio de las mismas, ni ser titulares de otros derechos sobre los mismos distintos de los derivados de su condición de socios o partícipes.

7. Tratándose de Fondos de Inversión Inmobiliaria, los bienes y derechos de su titularidad podrán ser inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad.

2. El apartado 3 del art. 34 de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, quedará redactado en los siguientes términos:

3. Las operaciones de constitución, aumento de capital y la fusión de Sociedades de Inversión Mobiliaria de capital fijo cuyo capital esté representado por valores admitidos a negociación en Bolsa de Valores, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

### **Artículo 3**

Se añaden dos nuevos artículos, 34 bis y 35 bis, a la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva, con la redacción que sigue:

art. 34 bis. Régimen fiscal de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

1. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras tengan por objeto social exclusivo la inversión en viviendas para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación previsto en los núms. 2 y 3 del artículo anterior para las Sociedades de Inversión Mobiliaria, con independencia de que coticen o no en Bolsa de Valores. Asimismo, la adquisición por dichas Sociedades de viviendas destinadas a arrendamiento gozará de una bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente puedan establecerse.

2. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras tengan por objeto social exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas representen, al menos, el 50 por 100 del total del activo, tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en el número anterior de este artículo, salvo las siguientes especialidades:

a) El tipo de gravamen en el Impuesto de Sociedades será del 7 por 100.

b) La bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se limitará a la adquisición de viviendas destinadas a arrendamiento.

3. La exclusividad del objeto a la que se refieren los números anteriores será compatible con la cobertura por las Sociedades de los distintos coeficientes de liquidez o de inversión en valores que reglamentariamente se establezcan.

4. La aplicación del régimen fiscal contemplado en los números anteriores requerirá que los bienes inmuebles que integren el activo de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria no se enajenen hasta que no hayan transcurrido cuatro años desde su adquisición, salvo que, con carácter excepcional, medie autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

5. Las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras tengan un objeto social distinto al previsto en los números anteriores tributarán conforme al régimen general previsto en la legislación fiscal vigente.

6. Si las disposiciones reglamentarias que desarrollen el régimen jurídico aplicables a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria consintieran excepcionalmente la aportación a estas de inmuebles u otros derechos, para la determinación del incremento o disminución de patrimonio que se produzca respecto del socio aportante, a efectos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tomará como valor de la transmisión el que resulte de la comprobación administrativa del valor de los bienes o derechos aportados, de acuerdo con lo previsto en el art. 52 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.

art. 35 bis. Régimen fiscal de los Fondos de Inversión Inmobiliaria.

1. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras, tengan por objeto exclusivo la inversión en viviendas para su arrendamiento tendrán el mismo régimen de tributación previsto en el artículo anterior para los Fondos de Inversión. Asimismo, la adquisición de viviendas destinadas a su arrendamiento por los Fondos, en virtud de cualquier título, gozará de una bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin perjuicio de las condiciones que reglamentariamente puedan establecerse.

2. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras, tengan por objeto exclusivo la inversión en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y además, las viviendas representen, al menos, el 50 por 100 del total del activo, tendrán el mismo régimen fiscal que el previsto en el número anterior de este artículo, salvo las siguientes especialidades:

a) El tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades será del 7 por 100.

b) La bonificación del 95 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se limitará a la adquisición de viviendas destinadas a arrendamientos.

3. La exclusividad del objeto a la que se refieren los números anteriores será compatible con la cobertura por los Fondos de los distintos coeficientes de liquidez o de inversión en valores que reglamentariamente se establezcan.

4. La aplicación del régimen fiscal contemplado en los números anteriores requerirá que los bienes inmuebles que integren el activo de los Fondos de Inversión Inmobiliaria no se enajenen hasta que no hayan transcurrido cuatro años desde su adquisición, salvo que medie, con carácter excepcional, autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

5. Los Fondos de Inversión Inmobiliaria que, con el carácter de Instituciones de Inversión Colectiva no financieras, tengan un objeto distinto al previsto en los números anteriores, tributarán conforme al régimen general previsto en la legislación vigente fiscal.

6. Si las disposiciones reglamentarias que desarrollen el régimen jurídico aplicable a los Fondos de Inversión Inmobiliaria consintieran, excepcionalmente, la aportación a éstos de inmuebles u otros derechos, para la determinación del incremento o disminución de patrimonio que se produzca respecto del partícipe aportante, a efectos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se tomará como valor de la transmisión el que resulte de la comprobación administrativa del valor de los bienes o derechos aportados, de acuerdo con lo previsto en el art. 52 de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.

7. La gestión de Fondos de Inversión Inmobiliaria estará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

#### **Artículo 4. Participaciones hipotecarias**

1. Se añade el siguiente párrafo final al art. 15 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario:

En caso de quiebra de la entidad emisora de la participación, el negocio de emisión de la participación sólo será impugnabile en los términos del art. 10 y, en consecuencia, el titular de aquella participación gozará de derecho absoluto de separación en los términos previstos en los arts. 908 y 909 del Código de Comercio.

Igual derecho de separación le asistirá en caso de suspensión de pagos o situaciones asimiladas de la entidad emisora de la participación.

2. Se añade una nueva letra h) al art. 8.1 de la Ley 14/1985, de 29 de mayo, de Régimen Fiscal, de determinados activos financieros, con el siguiente tenor:

h) Los rendimientos de participaciones hipotecarias que constituyan ingreso de Fondos de Titulización Hipotecaria.

### **Artículo 5. Fondos de Titulización Hipotecaria**

1. Para la emisión de los valores a que se refiere este artículo deberán constituirse agrupaciones de participaciones hipotecarias denominadas Fondos de Titulización Hipotecaria.

Los Fondos constituirán patrimonios separados y cerrados, carentes de personalidad jurídica, que, sin perjuicio de lo dispuesto en el núm. 7, estarán integrados, en cuanto a su activo, por las participaciones hipotecarias que agrupen y, en cuanto a su pasivo, por valores emitidos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

2. La administración y representación legal de los Fondos corresponderá a las Sociedades gestoras que los hubieran creado. La constitución de cada Fondo se formalizará en escritura pública. En esta escritura:

1. Se identificarán las participaciones hipotecarias agrupadas en el Fondo y, en su caso, las reglas de sustitución en caso de amortización anticipada de aquéllas.

2. Se definirá con precisión el contenido de los valores que se vayan a emitir, o el de cada una de las series, si fueran varias.

3. Se establecerán las demás reglas a las que haya de ajustarse el Fondo, determinándose, en particular, las operaciones que, conforme a lo establecido en el núm. 7, vayan a concertarse por su cuenta.

3. Otorgada la escritura de constitución del Fondo, no podrá sufrir alteración sino en los supuestos excepcionales y con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

La constitución de Fondos deberá ser objeto de verificación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en los términos previstos en la Ley 24/1988 para la emisión de valores, con las adaptaciones que reglamentariamente puedan establecerse. Ni los Fondos ni los valores que se emitan con cargo a ellos serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, ni quedarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 211/1964, de 24 de diciembre, sobre emisión de obligaciones por personas jurídicas que no sean sociedades anónimas.

Los Fondos se extinguirán en todo caso al amortizarse íntegramente las participaciones hipotecarias que agrupen. También podrá preverse expresamente en la escritura de constitución su liquidación anticipada cuando el importe de las participaciones hipotecarias pendiente de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, debiendo en tal caso determinarse en la escritura la forma en que se dispondrá de los activos remanentes del Fondo.

4. Las participaciones hipotecarias agrupadas en los Fondos, además de corresponder a préstamos que reúnan los requisitos establecidos en la Sección Segunda de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, deberán tener un vencimiento igual al de los préstamos participados.

5. Reglamentariamente podrá fijarse el importe mínimo que deberán tener los Fondos en el momento de su constitución.

6. Los valores emitidos con cargo a Fondos podrán diferir en cuanto a tipo de interés, que podrá ser fijo o variable, plazo y forma de amortización, régimen de amortización anticipada en caso que se produzca la de las participaciones hipotecarias, derecho de prelación en el cobro u otras ventajas especiales en caso de impago de las participaciones hipotecarias, o cualesquiera otras características.

Sin perjuicio de las diferencias que puedan establecerse entre sus distintas series, los flujos de principal e intereses correspondientes al conjunto de valores emitidos con cargo al Fondo deberán coincidir con los del conjunto de las participaciones hipotecarias agrupadas en él, sin más diferencias o desfases temporales que los derivados de las comisiones y gastos de administración y gestión, primas de aseguramiento u otros conceptos aplicables. Reglamentariamente podrán limitarse tales conceptos y desfases temporales.

7. Con sujeción a lo dispuesto en el número precedente y a lo previsto en la escritura de constitución del Fondo podrán las sociedades gestoras, con la finalidad de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los valores emitidos, neutralizar las diferencias de tipos de interés entre las participaciones hipotecarias agrupadas en el Fondo y los valores emitidos con cargo a él o, en general, transformar las características financieras de todos o algunos de dichos valores, contratar por cuenta del Fondo permutas financieras, contratos de seguro, contratos de reinversión a tipo de interés garantizado u otras operaciones financieras cuya finalidad sea la señalada. También podrán, con la finalidad de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de las participaciones hipotecarias y el de los valores emitidos, adquirir transitoriamente activos financieros de calidad igual o superior a los valores de mejor calificación crediticia emitidos con cargo al propio Fondo.

8. El riesgo financiero de los valores emitidos con cargo a cada Fondo deberá ser objeto de evaluación por una entidad calificadora reconocida al efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La calificación otorgada a los valores deberá figurar en su folleto de emisión.

Los titulares de los valores emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de las participaciones hipotecarias agrupadas en el Fondo, con sujeción, en su caso, al régimen de prelación y de ventajas especiales establecido para las distintas series de valores en la escritura de constitución del Fondo. Los titulares de los valores no tendrán acción contra la sociedad gestora del Fondo, sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la escritura de constitución.

9. Los valores emitidos con cargo a los Fondos se representarán exclusivamente mediante anotaciones en cuenta, surtiendo la escritura pública señalada en el núm. 2 precedente los efectos de la prevista en el art. 6 de la Ley 24/1988, del Mercado de Valores.

Las sociedades gestoras de los Fondos deberán obligatoriamente solicitar la admisión a negociación de los valores emitidos en un mercado oficial u organizado establecido en España, con las excepciones que reglamentariamente puedan establecerse.

10. Los Fondos de Titulización Hipotecaria estarán sujetos al Impuesto sobre Sociedades al tipo general. Su constitución estará exenta del concepto operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Las contraprestaciones satisfechas a los titulares de los valores que se emitan con cargo a los Fondos de Titulización Hipotecaria tendrán, en todo caso, la consideración de rendimientos del capital mobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1. de la Ley 14/1985, de 29 de mayo, de Régimen Fiscal de Determinados Activos Financieros.

La administración de los Fondos por las sociedades gestoras quedará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

11. Reglamentariamente podrán establecerse limitaciones especiales a la adquisición por Instituciones de Inversión Colectiva de valores emitidos con cargo a Fondos de Titulización Hipotecaria administrados por Sociedades pertenecientes al mismo grupo que las sociedades gestoras de dichas Instituciones.

## **Artículo 6. Sociedades gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria**

1. La constitución de Fondos de Titulización Hipotecaria se llevará a cabo por sociedades gestoras especializadas, denominadas precisamente Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización Hipotecaria, que tendrán en ésta su objeto exclusivo.

Las Sociedades Gestoras podrán tener a su cargo la administración y representación legal de uno o más Fondos. Les corresponderá, en calidad de gestoras de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los Fondos que administren.

2. La creación de Sociedades Gestoras requerirá autorización del Ministro de Economía y Hacienda, que se otorgará previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Una vez autorizadas deberán inscribirse en el Registro especial abierto al efecto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Reglamentariamente podrá limitarse la participación máxima de una misma persona, entidad o grupo de entidades en el capital o en los derechos de voto de una Sociedad Gestora, o la utilización de cualquier otro medio de ejercer el control efectivo sobre ella.

3. Las Sociedades Gestoras y los Fondos de Titulización Hipotecaria que administren quedarán sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Será aplicable a ambos, en lo que proceda, lo dispuesto en el Capítulo V del Título I de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva. Además de lo allí dispuesto tendrán la consideración de infracciones muy graves las siguientes:

a) La inversión de los recursos del Fondo en activos, o la contratación de operaciones, que no estén autorizadas en la escritura de constitución del Fondo o resulten contrarios a lo dispuesto en este artículo y el precedente o en sus normas de desarrollo.

b) La negativa o resistencia a la actividad inspectora.

c) La falta de comunicación de las informaciones que les sean requeridas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, cuando dicha falta no tenga la consideración de infracción grave o leve.

## **DISPOSICION ADICIONAL**

### **Disposición Adicional**

Se autoriza al Gobierno a desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en la presente Ley.

En particular, podrá el Gobierno establecer un nombre específico para los valores emitidos con cargo a Fondos de Titulización Hipotecaria, y reservarlo en exclusiva para tales valores.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.