

# ÍNDICE

|                                                                      | Pág.      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| ABREVIATURAS .....                                                   | 17        |
| PRELIMINAR .....                                                     | 19        |
| <b>CAPÍTULO I. REGULACIÓN GENERAL DE LA INVERSIÓN COLECTIVA.....</b> | <b>23</b> |
| I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS .....                                   | 23        |
| A) Etapa fiscal .....                                                | 24        |
| B) Etapa financiera .....                                            | 27        |
| II. DERECHO COMPARADO .....                                          | 30        |
| III. NOCIÓN Y CLASES .....                                           | 32        |
| IV. NORMAS COMUNES .....                                             | 35        |
| A) Ámbito de aplicación .....                                        | 35        |
| B) Constitución.....                                                 | 38        |
| a) Autorización .....                                                | 38        |
| b) Registro .....                                                    | 40        |
| C) Ejercicio de la actividad .....                                   | 40        |
| D) Modificaciones .....                                              | 41        |
| E) Comercialización transfronteriza.....                             | 43        |
| a) De IIC extranjeras en España.....                                 | 43        |
| b) De IIC españolas en el exterior .....                             | 48        |
| F) Distribución de resultados .....                                  | 50        |
| G) Revocación de la autorización .....                               | 50        |
| V. INFORMACIÓN .....                                                 | 51        |
| A) Cuadro normativo.....                                             | 52        |
| B) Folleto.....                                                      | 56        |
| C) Documento con los datos fundamentales para el inversor .....      | 64        |
| D) Informes .....                                                    | 67        |
| a) Informe anual .....                                               | 68        |
| b) Informe semestral.....                                            | 69        |

|                                                                                         | Pág.    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| c) Informe trimestral .....                                                             | 70      |
| d) Remisión de informes .....                                                           | 70      |
| E) Verificación .....                                                                   | 72      |
| F) Entrega de la documentación informativa .....                                        | 79      |
| VI. OTROS INSTRUMENTOS INFORMATIVOS .....                                               | 83      |
| A) Estados de posición y resguardos .....                                               | 83      |
| B) Cuentas y auditoría .....                                                            | 85      |
| C) Hechos relevantes .....                                                              | 87      |
| D) Participaciones significativas .....                                                 | 89      |
| E) Derecho de separación .....                                                          | 91      |
| F) Información estadística .....                                                        | 92      |
| VII. INVERSIONES FINANCIERAS .....                                                      | 92      |
| A) Activos cotizados y otros activos actos para la inversión .....                      | 93      |
| B) Valores no cotizados .....                                                           | 96      |
| C) Diversificación .....                                                                | 98      |
| D) Limitaciones .....                                                                   | 99      |
| E) Productos derivados .....                                                            | 102     |
| F) Liquidez .....                                                                       | 104     |
| G) Política de inversión .....                                                          | 104     |
| <br>CAPÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE IN-<br>VERSIÓN COLECTIVA ..... | <br>107 |
| I. FONDOS Y SOCIEDADES DE INVERSIÓN .....                                               | 108     |
| A) Fondos de inversión .....                                                            | 108     |
| a) Constitución .....                                                                   | 109     |
| b) Compartimentos .....                                                                 | 111     |
| c) Participaciones .....                                                                | 112     |
| d) Cobro de comisiones .....                                                            | 115     |
| e) Derechos del partícipe .....                                                         | 117     |
| f) Estructura de los fondos .....                                                       | 118     |
| g) Propiedad especial de los partícipes .....                                           | 120     |
| h) Propiedad y gestión .....                                                            | 122     |
| i) Valor liquidativo: suscripciones y reembolsos .....                                  | 125     |
| B) Sociedades de inversión .....                                                        | 127     |
| a) Constitución .....                                                                   | 127     |
| b) Compartimentos .....                                                                 | 130     |
| c) Administración de la sociedad .....                                                  | 132     |
| d) Sociedades de inversión de capital variable .....                                    | 133     |
| II. FONDOS Y SOCIEDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA .....                                 | 140     |
| A) Régimen general .....                                                                | 141     |
| B) Fondos de inversión .....                                                            | 145     |

|                                                                                                               | Pág. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| C) Sociedades de inversión inmobiliaria .....                                                                 | 147  |
| III. CLASES ESPECIALES DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN CO-<br>LECTIVA.....                                      | 148  |
| A) Instituciones de inversión colectiva no armonizadas.....                                                   | 149  |
| B) Compartimentos de propósito especial .....                                                                 | 150  |
| C) Fondos de inversión cotizados .....                                                                        | 152  |
| D) SICAV índice cotizadas .....                                                                               | 155  |
| E) Inversión libre o alternativa .....                                                                        | 156  |
| a) Instituciones de inversión colectiva de inversión libre.....                                               | 157  |
| b) Instituciones de inversión colectiva de instituciones de inver-<br>sión colectiva de inversión libre ..... | 162  |
| F) Instituciones de inversión colectiva principal y subordinada.....                                          | 165  |
| a) Conceptos .....                                                                                            | 166  |
| b) Relaciones.....                                                                                            | 168  |
| c) Funcionamiento .....                                                                                       | 172  |
| d) Modificaciones estructurales .....                                                                         | 174  |
| e) Información y otras obligaciones.....                                                                      | 179  |
| IV. SOCIEDADES GESTORAS .....                                                                                 | 180  |
| A) Concepto y actividad .....                                                                                 | 181  |
| B) Denominación .....                                                                                         | 186  |
| C) Constitución .....                                                                                         | 187  |
| D) Capital social mínimo .....                                                                                | 189  |
| E) Requisitos de acceso y ejercicio de la actividad .....                                                     | 191  |
| F) Recursos propios .....                                                                                     | 194  |
| G) Comercialización .....                                                                                     | 198  |
| H) Obligaciones y límites .....                                                                               | 203  |
| I) Actuación transfronteriza .....                                                                            | 210  |
| J) Modificaciones.....                                                                                        | 213  |
| a) Modificación estatutaria .....                                                                             | 213  |
| b) Modificación del programa de actividades.....                                                              | 214  |
| c) Operaciones societarias .....                                                                              | 214  |
| d) Suspensión.....                                                                                            | 215  |
| e) Revocación .....                                                                                           | 215  |
| f) Sustitución .....                                                                                          | 217  |
| V. DEPOSITARIO .....                                                                                          | 218  |
| A) Noción legal.....                                                                                          | 219  |
| B) Designación.....                                                                                           | 219  |
| C) Funciones .....                                                                                            | 223  |
| D) Responsabilidad .....                                                                                      | 229  |
| E) Suspensión.....                                                                                            | 233  |
| F) Sustitución .....                                                                                          | 233  |
| VI. MODIFICACIONES ESTRUCTURALES.....                                                                         | 234  |

|                                                                   | Pág.       |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| A) Disolución y liquidación .....                                 | 234        |
| B) Transformación .....                                           | 235        |
| C) Fusión.....                                                    | 236        |
| a) Régimen general .....                                          | 237        |
| b) Información .....                                              | 243        |
| D) Escisión.....                                                  | 245        |
| E) Traspaso de participaciones y acciones .....                   | 246        |
| VII. NORMAS DE CONDUCTA .....                                     | 248        |
| A) Sujetos obligados y normas de conducta aplicables .....        | 248        |
| B) Régimen de mercado.....                                        | 250        |
| C) Primacía del interés del inversor .....                        | 250        |
| D) Operaciones vinculadas .....                                   | 251        |
| E) Conflictos de interés .....                                    | 253        |
| F) Separación del depositario.....                                | 254        |
| G) Ejecución de las órdenes de suscripción y reembolso .....      | 255        |
| VIII. SUPERVISIÓN Y CONTROL .....                                 | 256        |
| A) Sujetos.....                                                   | 256        |
| B) Medidas relevantes.....                                        | 257        |
| IX. RÉGIMEN SANCIONADOR .....                                     | 260        |
| A) Competencia .....                                              | 260        |
| B) Responsabilidad .....                                          | 261        |
| C) Ejecutividad .....                                             | 262        |
| <b>CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL MERCADO HIPOTECARIO.....</b> | <b>263</b> |
| I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS .....                                | 263        |
| A) El crédito territorial .....                                   | 264        |
| B) Precedentes europeos.....                                      | 265        |
| C) Banco Hipotecario de España.....                               | 267        |
| D) Ley Hipotecaria .....                                          | 272        |
| E) Financiación de la vivienda .....                              | 274        |
| II. LA MOVILIZACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO .....                 | 276        |
| A) Cesión del crédito hipotecario .....                           | 277        |
| B) Incorporación de la hipoteca a títulos valores .....           | 281        |
| C) Obligaciones hipotecarias.....                                 | 282        |
| D) Hipoteca cambiaria.....                                        | 286        |
| E) Cédulas hipotecarias .....                                     | 288        |
| III. CONFIGURACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO.....                   | 291        |
| A) Necesidad .....                                                | 292        |
| B) Aproximación al concepto de mercado .....                      | 294        |

|                                                                                   | Pág.    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| C) Mercados primarios y secundarios .....                                         | 295     |
| D) Estructura .....                                                               | 297     |
| a) Entidades financieras .....                                                    | 297     |
| b) Operaciones activas .....                                                      | 298     |
| 1. Préstamos hipotecarios.....                                                    | 298     |
| 2. Avaluos hipotecarios .....                                                     | 311     |
| c) Operaciones pasivas .....                                                      | 315     |
| 1. Valores hipotecarios .....                                                     | 316     |
| 2. Valores asimilados.....                                                        | 318     |
| d) Mercado secundario .....                                                       | 319     |
| 1. Operaciones sobre valores hipotecarios propios .....                           | 323     |
| 2. Mercados secundarios de valores.....                                           | 325     |
| 3. Fondos de regulación del mercado hipotecario .....                             | 326     |
| IV. FINALIDAD DEL MERCADO HIPOTECARIO .....                                       | 327     |
| V. CARÁCTER DE LAS NORMAS DEL MERCADO HIPOTECARIO...                              | 330     |
| VI. REFORMAS MÁS SIGNIFICATIVAS EN LA REGULACIÓN DEL<br>MERCADO HIPOTECARIO ..... | 332     |
| A) Reforma de 1991 .....                                                          | 333     |
| B) Reforma de 2007 .....                                                          | 334     |
| C) Reforma de 2009 .....                                                          | 336     |
| D) Movilización de hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento ....           | 339     |
| <br>CAPÍTULO IV. TÍTULOS VALORES HIPOTECARIOS .....                               | <br>345 |
| I. CÉDULAS HIPOTECARIAS .....                                                     | 345     |
| A) Antecedentes.....                                                              | 345     |
| B) Concepto .....                                                                 | 350     |
| C) Emisión .....                                                                  | 352     |
| a) Entidades emisoras .....                                                       | 353     |
| b) Límites en la emisión de cédulas hipotecarias .....                            | 354     |
| c) Procedimiento de emisión .....                                                 | 358     |
| D) Derechos de los cedulistas.....                                                | 362     |
| a) Recuperación del capital .....                                                 | 363     |
| 1. Cédulas con o sin prima .....                                                  | 364     |
| 2. Plazos de amortización.....                                                    | 365     |
| 3. Cédulas indicadas.....                                                         | 367     |
| b) Percepción de los intereses.....                                               | 368     |
| 1. Periodicidad.....                                                              | 368     |
| 2. Interés variable .....                                                         | 368     |

|                                                          | Pág. |
|----------------------------------------------------------|------|
| c) Legitimación para el cobro y forma de pago.....       | 370  |
| d) Acciones de que disponen los cedulistas .....         | 371  |
| E) Garantía.....                                         | 374  |
| F) Transmisión de las cédulas hipotecarias .....         | 380  |
| a) Cédulas nominativas .....                             | 382  |
| b) Cédulas a la orden .....                              | 384  |
| c) Cédulas al portador.....                              | 386  |
| d) Cédulas anotadas .....                                | 387  |
| II. BONOS HIPOTECARIOS .....                             | 389  |
| A) Descripción.....                                      | 390  |
| B) Emisión.....                                          | 391  |
| a) Límites.....                                          | 392  |
| b) Registro especial contable .....                      | 394  |
| c) Requisitos formales adicionales .....                 | 395  |
| C) Sindicato de bonistas .....                           | 397  |
| D) Derechos de los bonistas .....                        | 399  |
| E) Garantía.....                                         | 403  |
| F) Transmisión de los bonos hipotecarios .....           | 410  |
| III. PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS.....                   | 411  |
| A) Introducción .....                                    | 411  |
| B) Concepto.....                                         | 412  |
| C) Emisión.....                                          | 413  |
| a) Condiciones de emisión .....                          | 413  |
| b) Requisitos formales .....                             | 418  |
| c) Clases de participaciones.....                        | 421  |
| 1. Participaciones de libre circulación .....            | 422  |
| 2. Participaciones limitadas .....                       | 424  |
| D) Estructura .....                                      | 425  |
| E) Calificación jurídico-financiera .....                | 426  |
| a) Cesión de crédito.....                                | 427  |
| b) Deuda del emisor.....                                 | 430  |
| c) Cuenta en participación .....                         | 432  |
| d) Fideicomiso .....                                     | 435  |
| F) Derechos de los partícipes .....                      | 442  |
| a) Articulación de amortización e intereses .....        | 443  |
| 1. Capital .....                                         | 444  |
| 2. Tipo de interés .....                                 | 446  |
| b) La obligación de pago del principal e intereses ..... | 448  |
| c) Acciones .....                                        | 449  |

|                                                                                                                 | Pág.       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Ejecutiva contra el emisor .....                                                                             | 450        |
| 2. Hipotecaria contra el deudor .....                                                                           | 451        |
| 3. Prescripción .....                                                                                           | 457        |
| G) Garantías .....                                                                                              | 458        |
| a) Hipotecaria .....                                                                                            | 459        |
| b) Personal .....                                                                                               | 461        |
| H) Transmisión .....                                                                                            | 463        |
| I) Extinción .....                                                                                              | 468        |
| <b>CAPÍTULO V. TITULIZACIÓN .....</b>                                                                           | <b>471</b> |
| I. INTRODUCCIÓN .....                                                                                           | 471        |
| II. ANTECEDENTES .....                                                                                          | 473        |
| III. EL NUEVO MARCO REGULATORIO .....                                                                           | 476        |
| IV. FONDOS DE TITULIZACIÓN .....                                                                                | 478        |
| A) Concepto .....                                                                                               | 480        |
| B) Activo titulizable .....                                                                                     | 482        |
| a) Derechos de crédito en general. Especial referencia a los certifi-<br>cados de transmisión de hipoteca ..... | 482        |
| b) Derechos de crédito futuros .....                                                                            | 486        |
| c) Transmisión de los créditos .....                                                                            | 487        |
| d) Protección ante situación concursal .....                                                                    | 497        |
| C) Pasivo .....                                                                                                 | 498        |
| a) Bonos de titulización .....                                                                                  | 498        |
| b) Titulización sintética .....                                                                                 | 501        |
| D) Clases de fondos .....                                                                                       | 503        |
| a) Fondos de titulización cerrados .....                                                                        | 503        |
| b) Fondos de titulización abiertos .....                                                                        | 504        |
| E) Constitución .....                                                                                           | 505        |
| F) Modificación .....                                                                                           | 507        |
| G) Extinción .....                                                                                              | 508        |
| V. SOCIEDADES GESTORAS DE FONDOS DE TITULIZACIÓN .....                                                          | 509        |
| A) Objeto y denominación .....                                                                                  | 509        |
| B) Requisitos .....                                                                                             | 511        |
| C) Autorización y registro .....                                                                                | 515        |
| D) Obligaciones .....                                                                                           | 516        |
| E) Renuncia y sustitución .....                                                                                 | 517        |
| VI. TRANSPARENCIA .....                                                                                         | 518        |
| VII. JUNTA DE ACREEDORES .....                                                                                  | 520        |

|                          | Pág.       |
|--------------------------|------------|
| VIII. SUPERVISIÓN .....  | 521        |
| IX. EPÍLOGO.....         | 523        |
| <b>BIBLIOGRAFÍA.....</b> | <b>525</b> |