

IBEX 35 ▲ 0,56%

/ EUROSTOXX 50 ▲ 0,40%

/ S&P 500 ▲ 0,23%

/ EUR X USD ▲ 0,303%

/ PETROLEO BRENT ▼ -3,576

CincoDías



Solicita ahora tu Tarjeta y recibe **100€*** para pagar tus compras

* Sujeto a condiciones



Legal

VIVIENDA >

Cambios significativos en las cédulas hipotecarias

Los bonos están garantizados por activos de cobertura sobre los que los tenedores de estos títulos tienen un derecho preferente

5D

CARLOS PÉREZ DÁVILA



Viviendas en alquiler y a la venta en Madrid. GETTY

[Ir a comentarios](#)

Madrid | 26 NOV 2021 - 08:40 CET

Las cédulas hipotecarias son un instrumento fundamental en la financiación del acceso a la vivienda en España y han gozado desde su creación de una gran popularidad como fuente de financiación de las entidades de crédito, dado que son un instrumento muy seguro y de bajo coste. Además, se benefician de un régimen concursal y prudencial favorable, son elegibles como garantía a los efectos de las operaciones de financiación del Eurosistema y su emisión viene siendo favorecida en los últimos años por los programas de compra del Banco Central Europeo.

Este tipo de instrumentos (los principales en una categoría más amplia conocida como **covered bonds**) son igualmente relevantes en numerosos países de nuestro entorno. Sin embargo, no existía hasta hace poco a nivel europeo una normativa que regulase las condiciones necesarias para la emisión de este tipo de instrumentos, lo que ha venido dificultando la creación de un mercado único europeo. Esto motivó la adopción de la Directiva 2019/2162, que vino a dotar a los Estados miembros de una regulación armonizada en los aspectos esenciales de estos instrumentos.

Esta directiva acaba de ser transpuesta en España mediante el Real Decreto-ley 24/2021 (el RDL 24/2021) que regula las cédulas hipotecarias y otro tipo de bonos garantizados, cuya nota definitoria principal radica en el hecho de que están garantizados por activos de cobertura sobre los que los tenedores de estos títulos tienen un derecho preferente. Las principales novedades introducidas por el RDL 24/2021 en el régimen de las cédulas hipotecarias son:

Conjunto de cobertura: respecto de cada emisión de cédulas debe designarse un conjunto de cobertura integrado por activos específicos que sirvan de garantía para la emisión y que serán mayoritariamente préstamos y créditos hipotecarios con, entre otros requisitos, un determinado **loan to value**. La designación de un conjunto de cobertura específico es un cambio radical en el régimen actual, ya que bajo el mismo las cédulas hipotecarias gozan de garantía sobre la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios de la entidad de crédito emisora. Las entidades emisoras deberán contar con políticas y procedimientos internos que aseguren que el conjunto de cobertura esté integrado por activos adecuadamente diversificados.

Colchón de liquidez: otra novedad importante es la necesidad de que el conjunto de cobertura incluya un colchón de liquidez integrado por activos de elevada liquidez que puedan cubrir las salidas netas de liquidez durante los siguientes 180 días.

Posibilidad de prórroga del vencimiento en determinados supuestos: se prevé también la posibilidad de que se prorrogue el vencimiento de las cédulas en determinadas circunstancias tasadas vinculadas con un riesgo cierto de impago, siempre que se establezca expresamente en la documentación de la emisión y previa autorización del Banco de España.

Órgano de control: las emisiones de cédulas se someten a un régimen de supervisión especialmente intenso, que incluye la designación de un órgano independiente de control permanente del conjunto de cobertura y que debe ser aprobado por el Banco de España.

Autorización administrativa previa: la emisión de cédulas también requerirá autorización administrativa previa por parte del Banco de España.

Régimen concursal: el régimen de estos instrumentos en sede de concurso (y en sede de resolución) es heredero del régimen privilegiado anterior, ya que la normativa hace a los tenedores de estos instrumentos prácticamente inmunes al concurso (en el que son acreedores con privilegio especial), si bien la nueva regulación es más detallada. En particular, se prevé que en caso de concurso de la entidad emisora el conjunto de cobertura se segregará materialmente del patrimonio de la entidad y formará un patrimonio separado (y no integrado en la masa activa del concurso) representado por un administrador especial, que será el encargado de administrar la emisión y el patrimonio separado que forma el conjunto de cobertura, velando por que se preserven los derechos e intereses de los inversores.

Todos estos cambios entrarán en vigor el 8 de julio de 2022 y afectan no solo a las emisiones que se produzcan a partir de ese momento, sino también a las emisiones en curso, que deberán adaptarse igualmente a la nueva normativa (con escasas excepciones).

Carlos Pérez Dávila, socio de Financiero de Pérez-Llorca

Archivado en

OPINIÓN