

ÍNDICE

	Pág.
PRÓLOGO	9
NOTA PRELIMINAR	15
ABREVIATURAS	17
INTRODUCCIÓN	19
PRIMERA PARTE	
EL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL	
CAPÍTULO I	
EL CRÉDITO TERRITORIAL	
1. CONCEPTO DE CRÉDITO TERRITORIAL. LA FORMACIÓN DE UN SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL.....	29
2. EL CRÉDITO TERRITORIAL Y LOS CRÉDITOS AGRÍCOLAS Y REFACCIONARIOS.....	33
3. EL SURGIMIENTO DE UN MODERNO SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL.....	42
4. LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS Y EL CRÉDITO TERRITORIAL.....	48
CAPÍTULO II	
EL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL EN DERECHO COMPARADO	
10. INTRODUCCIÓN.....	51

	<u>Pág.</u>
2. EL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL ALEMÁN	55
2.1. Características generales del sistema.....	55
2.2. Formación del sistema de crédito territorial alemán.....	56
2.3. La <i>Hypothekenbankgesetz</i> . Comentario general	63
2.4. Los valores hipotecarios del sistema de crédito territorial alemán	73
2.4.1. Las <i>Pfandbriefe</i>	73
2.4.2. Las <i>Hypothekenpfandbriefe</i>	73
2.4.3. Las <i>Kommunalschuldverschreibungen</i>	73
2.4.4. Las <i>Schiffspfandbriefe</i>	75
2.4.5. Las obligaciones del § 5, Abs. 1, Nr. 4c, HBG	78
3. EL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL FRANCÉS	78
4. OTROS SISTEMAS DE CRÉDITO TERRITORIAL	87
4.1. El sistema de crédito territorial en otros países de la Unión Europea	87
4.1.1. El sistema austríaco	87
4.1.2. El sistema belga	87
4.1.3. El sistema danés.....	88
4.1.4. El sistema finlandés	89
4.1.5. El sistema griego	89
4.1.6. El sistema holandés	90
4.1.7. El sistema irlandés	91
4.1.8. El sistema italiano.....	91
4.1.9. El sistema luxemburgués.....	92
4.1.10. El sistema portugués.....	93
4.1.11. El sistema sueco.....	94
4.2. El sistema de crédito territorial anglosajón	95
4.2.1. El sistema británico	95
4.2.2. El sistema estadounidense	96
4.3. El sistema de crédito territorial en el resto de Europa.....	97
4.3.1. El sistema búlgaro.....	97
4.3.2. El sistema checo.....	97
4.3.3. El sistema eslovaco	98
4.3.4. El sistema húngaro	99
4.3.5. El sistema polaco	101
4.3.6. El modelo suizo.....	103
5. LAS DISPOSICIONES DE LA UNIÓN EUROPEA RELATIVAS AL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL.....	105
5.1. Las primeras disposiciones	105
5.2* Las dos posibles líneas: la Directiva europea sobre créditos hipotecarios y la Directiva europea sobre las cédulas hipotecarias.....	106
5.3. La Directiva OICVM	109

	Pág.
5.4. Las Directivas comunitarias 89/646/CEE y 89/647/CEE. La nueva Directiva 2000/12/CE	115
5.5. Conclusión: la progresiva formación de un sistema de crédito territorial europeo	119

CAPÍTULO III

EL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL ESPAÑOL HASTA LA LEY DEL MERCADO HIPOTECARIO DE 1981

1. EL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL DEL SIGLO XIX	121
1.1. El sistema de crédito territorial en la Península.....	122
1.1.1. El Código de Comercio de 1829	123
1.1.2. El Banco de San Fernando	128
1.1.3. La Ley Mon-Santillán de 1845	130
1.1.4. La Ley General de Ferrocarriles de 1855.....	131
1.1.5. La Ley de Sociedades Anónimas de Crédito de 1856.....	140
1.1.6. La Ley Hipotecaria de 1861 y la reforma de 1869	142
1.1.7. Los diversos proyectos fallidos sobre el establecimiento de instituciones de crédito territorial. La legislación liberal sobre instituciones de crédito territorial de 1869	155
1.1.8. El Banco Hipotecario de España y el desarrollo del crédito territorial.....	161
1.1.8.1. En general.....	163
1.1.8.2. Los sucesivos Estatutos del Banco Hipotecario	166
1.1.9. El Código de Comercio de 1885	169
1.2. El sistema de crédito territorial en Ultramar	171
1.2.1. Introducción	173
1.2.2. Las sucesivas Leyes Hipotecarias del siglo XIX en Ultramar	175
1.2.2.1. Las anotadurías de hipotecas.....	176
1.2.2.2. De las primeras Leyes Hipotecarias en los años setenta hasta 1893	178
1.2.2.2.1. Puerto Rico	178
1.2.2.2.2. Cuba	179
1.2.2.2.3. Filipinas.....	180
1.2.2.3. La Ley Hipotecaria de Ultramar de 1893.....	183
1.2.3. El crédito territorial en Cuba y Puerto Rico hasta 1878	184
1.2.4. El crédito territorial en Filipinas hasta 1878	188
1.2.5. Los Reales Decretos de 16 de agosto de 1878.....	191
1.2.5.1. Real Decreto de las Sociedades Anónimas en Ultramar	191

	<u>Pág.</u>
1.2.5.2. Real Decreto de los Bancos de emisión y descuento en Ultramar	192
1.2.6. El Código de Comercio en Ultramar	195
1.2.6.1. El Código de Comercio en Cuba y Puerto Rico.....	195
1.2.6.2. El Código de Comercio en Filipinas.....	198
1.2.7. El crédito territorial en Ultramar tras los Decretos de 1878 y la publicación de los Códigos de Comercio	199
1.2.7.1. Cuba	199
1.2.7.2. Puerto Rico.....	201
1.2.7.3. Filipinas.....	210
1.2.8. Comentario a la Resolución de la Sección de los Registros y del Notariado del Ministerio de Ultramar de 15 de enero de 1898.	212
1.2.8.1. Supuesto de hecho	213
1.2.8.2. Alegaciones de las partes y Resolución	213
1.2.8.2.1. El recurrente	213
1.2.8.2.2. El Registrador	214
1.2.8.2.3. Otras opiniones	216
1.2.8.2.4. La Resolución	217
1.2.8.3. Comentario personal	218
1.2.8.3.1. Las compañías y los bancos de crédito territorial como prestamistas e intermediarios entre capitalistas y terratenientes.....	218
1.2.8.3.2. La naturaleza de la garantía de las cédulas hipotecarias según la Resolución de la Sección de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 1898.....	223
2. EL CRÉDITO TERRITORIAL EN EL SIGLO XX.....	227
2.1. El crédito territorial hasta los años setenta	227
2.2. La Ley del Mercado Hipotecario y la Constitución de 1978.....	229

CAPÍTULO IV

CONFIGURACIÓN DEL SISTEMA DE CRÉDITO TERRITORIAL ESPAÑOL A PARTIR DE LA LEY DEL MERCADO HIPOTECARIO

1. CONCEPTO DE MERCADO HIPOTECARIO	231
2. NORMATIVA APLICABLE AL MERCADO Y A LOS VALORES HIPOTECARIOS.....	243

	<u>Pág.</u>
3. ARTICULADO DE LA LEY DEL MERCADO HIPOTECARIO Y DE SU REGLAMENTO	246
4. EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA Y SU NORMATIVA.....	247
5. LOS VALORES DEL MERCADO HIPOTECARIO COMO VALORES NEGOCIABLES SUJETOS A LA LEY DEL MERCADO DE VALORES (LMV)	251
5.1. La LMV y sus Reglamentos de desarrollo.....	251
5.2. Las cédulas y los bonos hipotecarios como valores negociables.....	252
5.2.1. Concepto y planteamiento de la cuestión	252
5.2.2. Derecho positivo de los valores negociables.....	253
5.2.3. Los requisitos de negociabilidad de las cédulas y los bonos hipotecarios	254
5.2.3.1. La susceptibilidad de ser negociados en el tráfico generalizado e impersonal	254
5.2.3.2. La agrupación en emisiones.....	256
5.2.3.2.1. La emisión en serie en la LMH.....	256
5.2.3.2.2. La regulación en la LMV	256
5.2.4. La cuestión sobre la representación de los bonos hipotecarios por anotaciones en cuenta	258
5.3. Las participaciones hipotecarias como valores negociables.....	260
5.4. Los bonos de titulización hipotecaria como valores negociables.....	263
6. LOS VALORES DEL MERCADO HIPOTECARIO	263
6.1. Cómo denominar a las cédulas, bonos y participaciones hipotecarios.....	263
6.2. Las cédulas hipotecarias, los bonos hipotecarios y las participaciones hipotecarias. Su equiparabilidad a determinados valores de derecho comparado.....	272
6.3. Los valores emitidos por los Fondos de Titulización Hipotecaria: los bonos de titulización hipotecaria	275

SEGUNDA PARTE

LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

SECCIÓN PRIMERA

CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

CAPÍTULO V

CONCEPTO DE CÉDULA HIPOTECARIA

1. INTRODUCCIÓN	281
-----------------------	-----

	Pág.
2. DERECHO COMPARADO	284
2.1. Motivación del uso del Derecho comparado en el estudio de la garantía de las cédulas hipotecarias	284
2.2. El concepto de "cédula hipotecaria" en el Derecho alemán	286
2.2.1. Las <i>Hypothekendpfandbriefe</i>	286
2.2.1.1. La relevancia de la hipoteca en la denominación de las <i>Pfandbriefe</i> : su influencia en el Derecho español.....	287
2.2.1.2. Utilidad de la denominación para distinguir los valores de cobertura que responden por el pago de los valores hipotecarios	290
2.2.1.3. La protección de la denominación como garantía de los valores hipotecarios: el antecedente alemán del art. 43.1 RMH	291
2.2.2. Las " <i>Grundschildpfandbriefe</i> "	296
2.2.3. Las <i>Hypothekenbriefe</i> : origen de la confusión en la configuración de la naturaleza jurídica y garantía de nuestras cédulas hipotecarias	297
2.3. El concepto en Francia	305
2.4. El concepto en otros ordenamientos jurídicos	305
3. EL CONCEPTO DE "CÉDULA HIPOTECARIA" EN DERECHO ESPAÑOL	307
3.1. Visión histórica: del porqué de la denominación y de su eficacia	307
3.2. A tenor de la Ley del Mercado Hipotecario	316
4. CONCLUSIONES	321

CAPÍTULO VI

NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERÍSTICAS DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

1. DERECHO HISTÓRICO	323
1.1. Las cédulas hipotecarias de la legislación liberal de 1869	323
1.2. Las cédulas hipotecarias emitidas por el Banco Hipotecario desde 1872	328
1.3. Las cédulas hipotecarias del Código de Comercio	330
1.4. Las cédulas hipotecarias en las Bolsas de Comercio	333
2. DERECHO COMPARADO	335
2.1. Austria	335
2.2. Estados Unidos	335
2.3. Finlandia	337
2.4. Francia	337

	Pág.
2.5. Gran Bretaña.....	337
2.6. Grecia.....	338
2.7. Hungría.....	338
2.8. Italia.....	339
2.9. Luxemburgo.....	339
2.10. Polonia.....	339
2.11. Portugal.....	340
2.12. República Checa.....	340
2.13. República de Eslovaquia.....	341
2.14. Suecia.....	341
2.15. Suiza.....	342
3. DERECHO ACTUAL ESPAÑOL.....	342
3.1. Una figura afín: las cédulas de crédito naval.....	342
3.2. El contenido del art. 336 del Código Civil. La consideración de las cédulas hipotecarias como bienes muebles.....	346
3.3. Análisis de la naturaleza jurídica y características de las cédulas hipotecarias a tenor de lo dispuesto en la LMH.....	352
3.3.1. Características generales de las cédulas hipotecarias.....	352
3.3.2. La emisión de cédulas hipotecarias.....	353
3.3.3. Las cédulas hipotecarias y las obligaciones mercantiles.....	355
3.3.4. La emisión de cédulas hipotecarias como un contrato de préstamo mercantil.....	361
4. CONCLUSIONES.....	365

SECCIÓN SEGUNDA

LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

CAPÍTULO VII

LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN DERECHO COMPARADO

1. LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN ALEMANIA.....	369
1.1. La garantía de las <i>Hypothekenspfandbriefe</i>	369
1.1.1. La cobertura de las cédulas.....	371
1.1.1.1. Los valores de cobertura. Las hipotecas y las <i>Grundschulden</i>	371
1.1.1.2. El Registro de hipotecas: el <i>Deckungs- o Hypothekenregister</i>	377
1.1.1.3. El <i>Treuhänder</i>	379
1.1.1.4. Otros aspectos de la cobertura de las cédulas alemanas.....	382

	Pág.
1.1.2. El ejercicio de la garantía de las cédulas.....	384
1.1.2.1. El § 34a HBG	384
1.1.2.2. El § 35 HBG	385
1.2. La garantía de las <i>Kommunalschuldverschreibungen</i>	389
1.3. La garantía de las <i>Schiffspfandbriefe</i>	390
2. LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN FRANCIA....	391
2.1. La garantía tradicional de las <i>lettres de gage</i>	391
2.2. La garantía de las <i>obligations foncières</i> en la nueva Ley de Sociedades de Crédito Territorial.....	393
3. DISPOSICIONES DE LA UNIÓN EUROPEA SOBRE LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS	395
4. LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN OTROS PAÍSES.....	396
4.1. Las garantías de las cédulas hipotecarias en los países comunitarios	396
4.1.1. Austria.....	396
4.1.2. Dinamarca	397
4.1.3. Finlandia	397
4.1.4. Grecia.....	398
4.1.5. Irlanda.....	399
4.1.6. Italia	400
4.1.7. Luxemburgo	401
4.1.8. Portugal.....	402
4.1.9. Suecia	403
4.2. La garantía de las cédulas hipotecarias en otros Estados europeos y en Estados Unidos.....	404
4.2.1. Bulgaria.....	404
4.2.2. Estados Unidos	404
4.2.3. Hungría.....	405
4.2.4. Polonia	406
4.2.5. República Checa	408
4.2.6. República de Eslovaquia.....	409
4.2.7. Suiza	411
5. CONCLUSIONES.....	411
 CAPÍTULO VIII LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN DERECHO HISTÓRICO 	
1. INTRODUCCIÓN	417

	Pág.
2. LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN LA LEGISLACIÓN LIBERAL DE 1869	418
3. LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS EMITIDAS POR EL BANCO HIPOTECARIO DESDE 1872: LA NORMATIVA ESPECIAL PARA EL BANCO HIPOTECARIO, LA VOCACIÓN DE REGULACIÓN GENERAL DEL CÓDIGO DE COMERCIO DE 1889 Y LA LEC DE 1881	420
3.1. La garantía de las cédulas hipotecarias de la LBH de 1872.....	420
3.2. La garantía de las cédulas hipotecarias del Código de Comercio de 1885.....	431
3.3. La LEC de 1881	439
4. CONCLUSIÓN.....	440

CAPÍTULO IX

**DERECHO ESPAÑOL VIGENTE. LA GARANTÍA
DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS A TENOR DE LA LEY
DEL MERCADO HIPOTECARIO**

1. PANORAMA ACTUAL DE LA GARANTÍA DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS.....	443
2. LAS GARANTÍAS LEGALES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS: LOS ARTS. 12 Y 14 LMH.....	450
2.1. La garantía general: la responsabilidad universal de la sociedad emisora de las cédulas.....	452
2.2. La garantía especial del cedulista.....	461
2.2.1. Estructura de la garantía especial	461
2.2.1.1. En general.....	461
2.2.1.2. Momento del ejercicio de la reclamación por impago de principal e intereses de las cédulas hipotecarias	463
2.2.1.3. El objeto sobre el que recae la garantía especial de las cédulas: el valor de cobertura	465
2.2.1.3.1. Esclarecimiento del objeto de la garantía del art. 12.2 LMH.....	466
2.2.1.3.2. Qué créditos hipotecarios quedan afectos al pago de las cédulas	470
2.2.1.3.3. Requisitos que deben cumplir los créditos hipotecarios para ser susceptibles de cubrir a las cédulas hipotecarias.....	472
2.2.1.3.4. Precisiones sobre la cuantía del objeto de la garantía especial de las cédulas.....	473
2.2.1.3.5. Los avatares que pueden afectar a los valores (objeto) de cobertura de las cédulas.....	480

	<u>Pág.</u>
2.2.2. Naturaleza jurídica de la garantía de las cédulas hipotecarias.....	516
2.2.2.1. La opinión de la doctrina ius-privatista. Comentario personal crítico	516
2.2.2.2. Nuestra opinión.....	525
2.2.2.2.1. La configuración y problemática del art. 12.2 LMH.....	525
2.2.2.2.2. La configuración y problemática del art. 14 LMH.....	546
2.2.3. La ejecución de la garantía de las cédulas hipotecarias al margen de las situaciones de quiebra o suspensión de pagos de la entidad emisora.....	563
2.2.4. Estudio del comportamiento de la garantía especial de las cédulas hipotecarias en caso de quiebra y suspensión de pagos de la entidad emisora.....	569
2.2.5. La garantía de los cedulistas en el Proyecto de Ley Concursal de 2002 (PLC).....	580
2.3. Conclusión.....	583
2.4. Conclusión final crítica.....	585

TERCERA PARTE

LA GARANTÍA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS

CAPÍTULO X

ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y REFERENTES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS EN DERECHO COMPARADO. SU FUNCIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA ACTUAL

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LOS BONOS HIPOTECARIOS.....	593
2. REFERENTES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS EN DERECHO COMPARADO.....	597
3. FUNCIÓN ECONÓMICO-JURÍDICA ACTUAL DE LOS BONOS HIPOTECARIOS.....	600

CAPÍTULO XI

LA NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS HIPOTECARIOS

1. LOS BONOS Y LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS.....	603
2. LOS BONOS HIPOTECARIOS Y LAS OBLIGACIONES HIPOTECARIAS.....	604

	Pág.
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS BONOS HIPOTECARIOS	605
4. EL SINDICATO DE TENEDORES DE BONOS.....	607

CAPÍTULO XII

LA GARANTÍA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS

1. UNA REFERENCIA AL DERECHO COMPARADO	623
2. LA GARANTÍA SEGÚN LA LMH	625
2.1. La responsabilidad universal de la sociedad emisora	625
2.2. La emisión de bonos hipotecarios sin publicidad de su garantía.....	626
2.3. La constancia registral de la afectación de los créditos hipotecarios en garantía de bonos: la nota marginal	632
2.4. La naturaleza jurídica de la garantía de los bonos	638
2.4.1. Opinión doctrinal crítica	638
2.4.2. Nuestra opinión	641
2.4.2.1. Los bonos no gozan de garantía subhipotecaria	641
2.4.2.2. Aproximación a la garantía de los bonos hipotecarios ...	658
2.4.2.3. La naturaleza jurídica de la garantía de los bonos hipotecarios	663
2.4.2.4. La ejecución de la garantía	668
2.5. Conclusión crítica	678

CUARTA PARTE

LA GARANTÍA DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

CAPÍTULO XIII

LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. CONCEPTO DE PARTICIPACIÓN HIPOTECARIA.....	683
2. HISTORIA DE LA PARTICIPACIÓN HIPOTECARIA.....	687
3. LA REGULACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS A PARTIR DE LA LMH.....	688

CAPÍTULO XIV

EL DERECHO INMOBILIARIO INGLÉS, LAS MORTGAGES
Y EL TRUST

1. JUSTIFICACIÓN	691
------------------------	-----

	Pág.
2. EL DERECHO INMOBILIARIO INGLÉS: EL <i>LAND LAW</i> . ASPECTOS RELEVANTES.....	693
2.1. El <i>land law</i>	694
2.2. Las <i>mortgages</i>	701
2.2.1. Interés del estudio de las <i>mortgages</i>	701
2.2.2. Naturaleza jurídica de la <i>mortgage</i>	702
2.2.3. Constitución y clases de <i>mortgages</i>	706
2.2.4. La relación hipotecaria.....	707
2.2.5. El sistema registral inglés. La inscripción de la <i>mortgage</i>	719
2.2.6. La subhipoteca (<i>sub-mortgage</i>)	728
2.2.7. La hipoteca en caso de liquidación de la sociedad.....	730
3. EL <i>TRUST</i>	732
3.1. La estructura de un <i>trust</i> : la división horizontal de la propiedad	732
3.2. Condición de propietario originario y <i>trustee</i> en una misma persona	736
3.3. Margen de maniobrabilidad del <i>trustee</i>	738
3.4. Las relaciones del <i>trust</i> con terceras personas	739
3.5. Incumplimiento del <i>trust</i> por parte del <i>trustee</i> : el <i>breach of trust</i> . La extinción del <i>trust</i>	740

CAPÍTULO XV

NATURALEZA JURÍDICA Y GARANTÍA DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS

1. LAS PRIMERAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS: ¿UN <i>TRUST</i> ? ..	745
1.1. Análisis del art. 15 LMH sobre las participaciones hipotecarias en relación a algunos preceptos del RMH.....	746
1.2. Estudio especial de los antiguos arts. 61.3, 63.4, 65.1, 65.2 y 66 RMH: la naturaleza jurídica de las participaciones hipotecarias hasta 1991	759
2. LA NATURALEZA JURÍDICA Y LA GARANTÍA DE LAS PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS ACTUALES A TRAVÉS DE LA REFORMA DEL RMH EFECTUADA POR EL RD 1289/1991.....	766
2.1. Alcance de la reforma	767
2.2. La naturaleza de las participaciones hipotecarias a tenor de la reforma.	788
3. CONCLUSIONES. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PARTICIPACIONES	791
4. SUMARIO DE LAS GARANTÍAS Y LAS ACCIONES DEL PARTÍCIPE	792

QUINTA PARTE

LA GARANTÍA DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

CAPÍTULO XVI

LA TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

1. PRESENTACIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA 797

2. LA TITULIZACIÓN 799

2.1. Concepto..... 799

2.2. Origen y desarrollo de la titulización..... 804

CAPÍTULO XVII

LA TITULIZACIÓN EN GRAN BRETAÑA Y EN ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

1. LA TITULIZACIÓN EN GRAN BRETAÑA 811

1.1. Visión general 811

1.2. Las *building societies* 817

1.3. El proceso de titulización. Sus participantes..... 819

1.3.1. La transmisión de la hipoteca del prestamista a la entidad emisora (SPV) 821

1.3.1.1. La transmisión de la hipoteca al SPV sin el consentimiento o conocimiento del deudor hipotecario 822

1.3.1.2. La transmisión incompleta de las hipotecas al SPV 824

1.3.2. Estructura de la protección de los valores. La naturaleza jurídica de la garantía de las *UK mortgage-backed securities* 828

1.3.3. El papel del *trustee* durante la emisión de las *UK mortgage backed-securities* 831

1.3.4. Las pólizas de seguros y otras garantías adicionales de los valores hipotecarios 836

1.3.5. La función del SPV 837

1.4. Los valores de la titulización hipotecaria inglesa: las *UK mortgage-backed securities* 839

1.4.1. Características generales..... 839

1.4.2. Las *mortgage-backed securities* en los diversos supuestos de insolvencia de las entidades participantes en el proceso de titulización 842

1.4.3. Conclusión: la garantía subhipotecaria de las *UK mortgage-backed securities* 855

	Pág.
2. LA TITULIZACIÓN EN ESTADOS UNIDOS.....	864
2.1. Introducción	864
2.2. Particularidades de la hipoteca estadounidense	865
2.3. Los mercados primario y secundario de hipotecas estadounidenses.	871
2.3.1. El mercado primario de hipotecas	872
2.3.2. El mercado secundario de hipotecas	877
2.4. Los diferentes tipos de valores hipotecarios estadounidenses	883
2.4.1. Las <i>pass-through securities</i>	885
2.4.2. Las <i>pay-through securities</i>	890
2.4.3. Las <i>collateralized mortgage obligations</i> (CMOs)	893
2.5. Conclusión: la garantía hipotecaria de los valores hipotecarios de Estados Unidos.....	898

CAPÍTULO XVIII

LA GARANTÍA DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

1. LOS FONDOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA (FTH) EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL	905
1.1. Características y funcionamiento	905
1.2. Naturaleza jurídica de los Fondos de Titulización Hipotecaria. La titularidad de los Fondos	910
2. LOS VALORES EMITIDOS POR LOS FONDOS: LOS BONOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA.....	914
2.1. Los derechos de los bonistas sobre el Fondo de Titulización Hipotecaria	914
2.2. Garantías de los bonistas en caso de impago puntual de los valores	929
2.3. La protección de los bonos de titulización hipotecaria en casos de quiebra de la Sociedad emisora de participaciones y de la Sociedad Gestora del FTH.....	938
3. CONCLUSIONES.....	944

CAPÍTULO XIX

CONFLICTO Y ARMONIZACIÓN ENTRE EL SISTEMA EUROPEO CONTINENTAL DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS Y EL SISTEMA DE TITULIZACIÓN ANGLOSAJÓN

.....	947
-------	-----

	<u>Pág.</u>
CONCLUSIONES	953
LEGISLACIÓN ESPAÑOLA UTILIZADA	973
NORMATIVA EXTRANJERA Y COMUNITARIA UTILIZADA	983
BIBLIOGRAFÍA	985