

COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Dirección de Mercados Primarios

Paseo de la Castellana, 19
28046 MADRID

Asunto: MBS Bancaja 5 Fondo de Titulización de Activos.

En relación con el Fondo de la referencia, les adjuntamos la siguiente información periódica correspondiente al 21 de noviembre de 2008, fecha de pago de intereses y de reembolso por amortización de principal de los Bonos Series A, B, C y D emitidos con cargo al Fondo.

- Estados de los Bonos de Titulización al 21.11.2008:
 - Emisión de Bonos de la Serie A (ISIN: ES0361798004)
 - Emisión de Bonos de la Serie B (ISIN: ES0361798012)
 - Emisión de Bonos de la Serie C (ISIN: ES0361798020)
 - Emisión de Bonos de la Serie D (ISIN: ES0361798038)
 - Vida media y amortización final calculadas con la hipótesis de mantenimiento de la tasa de amortización anticipada real experimentada por los Préstamos Hipotecarios durante el último periodo.
- Estados de la cartera de Certificados de Transmisión de Hipoteca al 21.11.2008:
 - Clasificación por índices de referencia.
 - Situación de impagados: clasificación por tramos de antigüedad de la primera cuota vencida y no pagada de cada préstamo en morosidad.
- Tasa de amortización anticipada real de los Préstamos Hipotecarios al 31.10.2008.
- Estado de origen y aplicación de los fondos disponibles correspondiente a la Fecha de Pago 21.11.2008.

Atentamente,

Mario Masiá Vicente
Director General

Anexo : documentación que se cita (9 estados, 1 ejemplar).

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie A / Series A Bonds
Código / Code ISIN : ES0361798004
Número / Number : 17.806 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.11.2008

											Amortización Bonos Series A, B, C y D Series A, B, C and D Bond Amortisation			
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%			
TOTALES Totals				49.538.590,01		4.643,87	82.688.749,22	4,64%				82.688.749,22	82.688.749,22	0,00
23.02.2009	4,470%	1.112,964964	912,631270											
21.11.2008	5,313%	1.321,276280	1.083,446550	23.526.645,44	0,00	1.956,34	34.834.590,04	1,96%	95.356,13	1.697.911.250,78	95,36%	34.834.590,04	34.834.590,04	0,00
21.08.2008	5,207%	1.460,852778	1.197,899278	26.011.944,57	0,00	2.687,53	47.854.159,18	2,69%	97.312,47	1.732.745.840,82	97,31%	47.854.159,18	47.854.159,18	0,00
12.05.2008									100.000,00	1.780.600.000,00	100,00%			

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie B / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0361798012
Número / Number : 370 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.11.2008

											Amortización Bonos Series A, B, C y D				
											Series A, B, C and D Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				1.092.479,47	0,00	0,00	0,00%				82.688.749,22	82.688.749,22	0,00		
23.02.2009	4,720%	1.232,444444	1.010,604444												
21.11.2008	5,563%	1.421,655556	1.165,757556	526.012,56	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	37.000.000,00	100,00%	34.834.590,04	34.834.590,04	0,00		
21.08.2008	5,457%	1.530,991667	1.255,413167	566.466,92	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	37.000.000,00	100,00%	47.854.159,18	47.854.159,18	0,00		
12.05.2008								100.000,00	37.000.000,00	100,00%					

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie C / Series C Bonds
Código / Code ISIN : ES0361798020
Número / Number : 185 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.11.2008

											Amortización Bonos Series A, B, C y D Series A, B, C and D Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				605.748,07	0,00	0,00	0,00%				82.688.749,22	82.688.749,22	0,00		
23.02.2009	5,320%	1.389,111111	1.139,071111												
21.11.2008	6,163%	1.574,988889	1.291,490889	291.372,94	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	18.500.000,00	100,00%	34.834.590,04	34.834.590,04	0,00		
21.08.2008	6,057%	1.699,325000	1.393,446500	314.375,13	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	18.500.000,00	100,00%	47.854.159,18	47.854.159,18	0,00		
12.05.2008								100.000,00	18.500.000,00	100,00%					

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos



Emisión / Issue : Bonos Serie D / Series D Bonds
Código / Code ISIN : ES0361798038
Número / Number : 139 Bonos / Bonds
Divisa / Currency : EUR
Fecha / Date : 21.11.2008

											Amortización Bonos Series A, B, C y D Series A, B, C and D Bond Amortisation				
Fecha de Pago Payment Date	% Tipo Interés % Interest Rate	Cupón Coupon		Intereses Serie Series Interest		Principal Amortizado Principal Repaid			Saldo Principal Pendiente Outstanding Principal Balance			Principal Devengado Principal Due	Principal Amortizado Principal Repaid	Déficit de Amortización Amortisation Deficiency	
		Bruto Gross	Neto Net	Pagados Paid	Impagados Unpaid	Bono Bond	Serie Series	%	Bono Bond	Serie Series	%				
TOTALES Totals				514.745,18	0,00	0,00	0,00%				82.688.749,22	82.688.749,22	0,00		
23.02.2009	6,120%	1.598,000000	1.310,360000												
21.11.2008	6,963%	1.779,433333	1.459,135333	247.341,23	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	13.900.000,00	100,00%	34.834.590,04	34.834.590,04	0,00		
21.08.2008	6,857%	1.923,769444	1.577,490944	267.403,95	0,00	0,00	0,00%	100.000,00	13.900.000,00	100,00%	47.854.159,18	47.854.159,18	0,00		
12.05.2008								100.000,00	13.900.000,00	100,00%					

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos

Vida Media y amortización final estimadas para cada Serie de Bonos según diferentes hipótesis de tasas constantes de amortización anticipada de los Préstamos titulizados.

Bonos de Titulización al día 21/11/2008

VIDA MEDIA Y AMORTIZACIÓN FINAL (EN AÑOS) ESTIMADAS SEGÚN DIFERENTES HIPÓTESIS DE % TASA DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA									
% MENSUAL CONSTANTE % ANUAL EQUIVALENTE			TASA AMORTIZACIÓN ANTICIPADA						
			0,44%						
BONOS SERIE A									
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	9,41						
	Amortización Final	fecha	18/04/2018						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	33,77						
	Amortización Final	fecha	21/08/2042						
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	8,90						
	Amortización Final	fecha	15/10/2017						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	20,01						
	Amortización Final	fecha	21/11/2028						
BONOS SERIE B									
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	15,14						
	Amortización Final	fecha	07/01/2024						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	33,77						
	Amortización Final	fecha	21/08/2042						
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	14,13						
	Amortización Final	fecha	05/01/2023						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	20,01						
	Amortización Final	fecha	21/11/2028						
BONOS SERIE C									
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	15,14						
	Amortización Final	fecha	07/01/2024						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	33,77						
	Amortización Final	fecha	21/08/2042						
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	14,13						
	Amortización Final	fecha	05/01/2023						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	20,01						
	Amortización Final	fecha	21/11/2028						
BONOS SERIE D									
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	15,14						
	Amortización Final	fecha	07/01/2024						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	33,77						
	Amortización Final	fecha	21/08/2042						
Sin amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	14,13						
	Amortización Final	fecha	06/01/2023						
Con amort. opcional ⁽¹⁾	Vida media	años	20,01						
	Amortización Final	fecha	21/11/2028						

Ejercicio de amortización anticipada opcional⁽¹⁾ cuando el Saldo Vivo de los Préstamos titulizados sea inferior al 10% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos.
Hipótesis de morosidad y fallidos de los Préstamos titulizados: 0,5%.

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Distribución por Indices de Referencia / *Distribution by Reference Indexes*

Activos / *Assets*: Préstamos hipotecarios (CTHs) / *Mortgage loans*

Fecha / *Date*: 21/11/2008

Divisa / *Currency*: EUR

Indices de Referencia <i>Reference Indexes</i>	Saldo Vivo de Principal <i>Outstanding Principal Balance</i>				Principal Vencido Impagado <i>Overdue Principal</i>				Principal Pendiente Vencimiento <i>Outstanding Principal</i>				Tipo Int. <i>Int. Rate</i>	Margen s/Índice <i>Margin o/Index</i>		
	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Num.	%	Importe / <i>Amount</i>	%	Med.Pond. <i>W. Avg.</i>	M.Pond. <i>W. Avg.</i>	Min.	Max.
Interés Variable <i>Floating Interest</i>	14.826	100,00	1.764.172.552,05	100,00	2.021	100,00	720.176,23	100,00	14.826	100,00	1.763.452.375,82	100,00	5,790%			
EURIBOR/MIBOR a 1 año (M. Hipotecario) <i>1-year EURIBOR/MIBOR (Mortgage Market)</i>	14.826	100,00	1.764.172.552,05	100,00	2.021	100,00	720.176,23	100,00	14.826	100,00	1.763.452.375,82	100,00	5,790%	0,851	0,300	3,000
Total :	14.826	100,00	1.764.172.552,05	100,00	2.021	100,00	720.176,23	100,00	14.826	100,00	1.763.452.375,82	100,00				
Media Ponderada / <i>Weighted Average</i> :													5,790%			
Media Simple / <i>Average</i> :			118.991,81				356,35				118.943,23		5,811%			
Mínimo / <i>Minimum</i> :			25,58				0,07				25,58		4,400%			
Máximo / <i>Maximum</i> :			960.519,89				9.397,69				960.519,89		7,573%			

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / Portfolio of Securitised Assets

Situación de impagados: Clasificación por Primera Cuota Vencida y no Pagada / Current delinquency: Classification by First Overdue Instalment

Activos / Assets: Préstamos hipotecarios (CTHs) / Mortgage loans

Fecha / Date: 21/11/2008

Divisa / Currency: EUR

Antigüedad Aging	Deuda Vencida Overdue Debt						Deuda Pendiente de Vencer Outstanding Debt			Deuda total Total Debt			Garantía Security	% Deuda/Tasación % Loan to Value		
	Num.	Principal	Intereses Interest	Otros Other	Total	%	Principal	%	Otros Other	Principal	%	Deuda total Total Debt	V. Tasación Value	s/Principal o/Principal	s/Total o/Total	
Impagados / Delinquencies																
De > 0 a ≤ 1 Mes Up to 1 month	1.343	254.853,62	452.721,38	0,00	707.575,00	31,00	164.161.342,06	63,01	0,00	164.416.195,68	62,94	164.868.917,06	302.895.108,19	54,2816	54,4310	
De > 1 a ≤ 2 Meses from > 1 to ≤ 2 months	426	194.754,85	427.475,01	0,00	622.229,86	27,26	57.461.190,11	22,06	0,00	57.655.944,96	22,07	58.083.419,97	99.253.147,69	58,0898	58,5205	
De > 2 a ≤ 3 Meses from > 2 to ≤ 3 months	172	118.287,40	278.109,56	0,00	396.396,96	17,37	22.296.336,97	8,56	0,00	22.414.624,37	8,58	22.692.733,93	38.561.297,21	58,1273	58,8485	
De > 3 a ≤ 6 Meses from > 3 to ≤ 6 months	94	118.222,46	297.666,36	0,00	415.888,82	18,22	13.236.975,27	5,08	0,00	13.355.197,73	5,11	13.652.864,09	22.505.539,29	59,3418	60,6645	
De > 6 a < 12 Meses from > 6 to < 12 months	23	34.057,89	106.552,54	0,00	140.610,43	6,16	3.369.407,71	1,29	0,00	3.403.465,60	1,30	3.510.018,14	5.162.333,99	65,9288	67,9929	
Subtotal :	2.058	720.176,22	1.562.524,85	0,00	2.282.701,07	100,00	260.525.252,12	100,00	0,00	261.245.428,34	100,00	262.807.953,19	468.377.426,37	55,7767	56,1103	
Dudosos (subjectivos) / Doubt debts (subjectives)																
	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,0000	
Subtotal :	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,0000	
Total :	2.058	720.176,22	1.562.524,85	0,00	2.282.701,07		260.525.252,12		0,00	261.245.428,34		262.807.953,19	468.377.426,37	55,7767	56,1103	

MBS BANCAJA 5 Fondo de Titulización de Activos

Cartera de Activos Titulizados / *Portfolio of Securitised Assets*

Tasa de Amortización Anticipada / *Prepayment Rate*

Activos / *Assets*: Préstamos hipotecarios (CTHS) / *Mortgage loans*

Fecha / *Date*: 31/10/2008

Divisa / *Currency*: EUR

Esta serie histórica calculada a esta fecha puede diferir de las series históricas calculadas con anterioridad a consecuencia de cobros de los activos titulizados comunicados o modificados por el Administrador correspondiente con posterioridad a sus fechas de efectividad / *This historical series calculated as at today's date may differ from previously calculated historical series following collections of the securitised assets communicated or modified by the relevant Servicer after their effective dates*

Fecha <i>Date</i>	% Tasa Anual Equivalente <i>% Annual Percentage Rate</i>				
	Mensual <i>Monthly</i>	Trimestral <i>Quarterly</i>	Semestral <i>Semiannualy</i>	Anual <i>Annual</i>	Acumulada <i>Cumulative</i>
31/10/2008	6,57	5,21	6,64		6,64
30/09/2008	5,16	5,68			6,65
31/08/2008	3,88	6,42			7,03
31/07/2008	7,96	8,05			8,05
30/06/2008	7,36				8,10
31/05/2008	8,83				8,83
08/05/2008					

MBS Bancaja 5 Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Divisa / Currency : EUR
 Fecha Pago / Payment Date : 21.11.2008



Fondos Disponibles
 Amortización Series
 A, B, C y D

A. FONDOS DISPONIBLES *Available Funds*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account</i>	Saldo de inicio al <i>Initial balance at:</i>	21.11.2008	Fondos Disponibles	
			Saldo <i>Balance</i>	Saldo <i>Balance</i>
Intereses cobrados Préstamos <i>Loans interests collected</i>			25.429.130,36	
Principales cobrados Préstamos <i>Loans principals collected</i>			34.871.922,03	
Rendimientos Cuentas <i>Accounts interest</i>			713.187,22	
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i> incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>			24.975.000,00	
Remanente Fondos Disponibles <i>Remaining Available Funds</i>			316.090,33	
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B, C y D <i>Remaining Available Funds Amortisation Series A, B, C and D</i>			108,26	
Permuta Intereses (neto cobrado) <i>Interest Swap (net receipt)</i>			193.866,26	193.866,26
Cobros / Collections			23.071.407,64	
Pagos / Payments			22.877.541,38	
Total Fondos Disponibles <i>Total Available Funds</i>			86.499.304,46	0,00

B.1 APLICACIÓN *Application*

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>		
1º Impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios <i>Taxes & ordinary and extraordinary expenses</i>	30.317,60	30.317,60	86.468.986,86	0,00
2º Permuta de Intereses (neto pagado) * <i>Interest Swap (net paid) *</i>	0,00	0,00	86.468.986,86	0,00
3º Intereses Bonos Serie A <i>Series A Bond Interest</i>	23.526.645,44	23.526.645,44	62.942.341,42	0,00
4º Intereses Bonos Serie B* <i>Series B Bond Interest *</i>	526.012,56	526.012,56	62.416.328,86	0,00
5º Intereses Bonos Serie C* <i>Series C Bond Interest *</i>	291.372,94	291.372,94	62.124.955,92	0,00
6º Intereses Bonos Serie D* <i>Series D Bond Interest *</i>	247.341,23	247.341,23	61.877.614,69	0,00
7º Retención para Amortización Series A, B, C y D <i>Withholding for Amortisation Series A, B, C and D</i>	34.834.597,87	34.834.597,87	27.043.016,82	34.834.597,87
(+) Principal Pendiente Series A, B, C y D / <i>Outstanding Principal Series</i>	1.802.145.840,82			
(-) Saldo vivo préstamos / <i>Outstanding Balance Loans</i>	1.767.311.242,95			
(+) Saldo vivo préstamos dudosos / <i>Outstanding Balance Doubtful Loans</i>	0,00			
8º Intereses Bonos Serie B** <i>Series B Bond Interest **</i>	0,00	0,00	27.043.016,82	34.834.597,87
9º Intereses Bonos Serie C** <i>Series C Bond Interest **</i>	0,00	0,00	27.043.016,82	34.834.597,87
10º Intereses Bonos Serie D** <i>Series D Bond Interest **</i>	0,00	0,00	27.043.016,82	34.834.597,87
11º Dotación Fondo de Reserva Requerido <i>Amount for Required Cash Reserve</i>	24.975.000,00	24.975.000,00	2.068.016,82	34.834.597,87
12º Permuta de Intereses (pago liquidativo) *** <i>Swap liquidation Fund ***</i>	0,00	0,00	2.068.016,82	34.834.597,87
13º Intereses Préstamo Subordinado <i>Interest on Subordinated Loan</i>	412.500,98	412.500,98	1.655.515,84	34.834.597,87
14º Reembolso principal Préstamo Subordinado <i>Subordinated Loan principal repayment</i>	0,00	0,00	1.655.515,84	34.834.597,87
15º Intereses Préstamo Gastos Iniciales <i>Interest on Start-up Loan</i>	109.880,01	109.880,01	1.545.635,83	34.834.597,87
16º Reembolso principal Préstamo Gastos Iniciales <i>Start-up Loan principal repayment</i>	325.000,00	325.000,00	1.220.635,83	34.834.597,87
17º Comisión administración Préstamos Hipotecarios <i>Mortgage Loans servicing fee</i>	46.490,33	46.490,33	1.174.145,50	34.834.597,87
18º Margen Intermediación Financiera <i>Financial Intermediation Margin</i>	1.721.540,40	1.174.145,50	0,00	34.834.597,87
Remanente Fondos Disponibles <i>Remaining Available Funds</i>	0,00	0,00	0,00	34.834.597,87
Total aplicado <i>Total applied</i>	87.046.699,36	86.499.304,46		34.834.597,87

* Será postergado o antepuesto, según el caso, en determinadas circunstancias *Shall be moved under certain circumstances.*

** En caso de postergamiento o de anteposición *In case of moving.*

*** En determinadas circunstancias *Under certain circumstances.*

MBS Bancaja 5 Fondo de Titulización de Activos

Aplicación de Fondos Disponibles *Available Funds Application*

Divisa / Currency : EUR
 Fecha Pago / Payment Date : 21.11.2008



Fondos Disponibles
 Amortización Series
 A, B, C y D

	Devengado <i>Accrued</i>	Aplicado <i>Applied</i>	Fondos Disponibles <i>Available Funds</i>	Available Funds for Amortisation <i>Series A, B, C and D</i>
B.2. APLICACIÓN FONDOS DISPONIBLES PARA AMORTIZACION SERIES A, B, C y D <i>Available Funds for Amortisation Application Series A, B, C, and D</i>				34.834.597,87
1º Amortización Bonos Serie A <i>Series A Bond Amortisation</i>	34.834.590,04	34.834.590,04		7,83
2º Amortización Bonos Serie B <i>Series B Bond Amortisation</i>	0,00	0,00		7,83
3º Amortización Bonos Serie C <i>Series C Bond Amortisation</i>	0,00	0,00		7,83
4º Amortización Bonos Serie D <i>Series D Bond Amortisation</i>	0,00	0,00		7,83
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B, C y D <i>Remaining Available Funds for Amortisation Series A, B, C and D</i>	7,83	7,83		0,00
Total aplicado <i>Total applied</i>	34.834.597,87	34.834.597,87		

C. ESTADO DESPUÉS DE APLICACIÓN *Statement after application*

Cuenta Tesorería <i>Treasury Account:</i>	Saldo final al * <i>Final balance at *</i>	21.11.2008	24.975.007,83
Fondo de Reserva <i>Reserve Fund</i>	incluido en Cuenta Tesorería <i>Included on Treasury Account</i>		24.975.000,00
Remanente Fondos Disponibles <i>Remaining Available Funds</i>			0,00
Remanente Fondos Disponibles Amortización Series A, B, C y D <i>Remaining Available Funds Amortisation Series A, B, C and D</i>			7,83

* Incrementado, si fuera el caso, en el importe i) de las retenciones a cuenta sobre los intereses de los Bonos y ii) de los ingresos percibidos de los Préstamos entre la Fecha de Determinación precedente, excluida, y la Fecha de Pago, incluida. *Added, if any, in the following amounts, i) the withholding tax amounts on Bond interest and ii) the Loans Income received from the Determination Date, excluded, preceding the Payment Date, included.*