

# Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos

Con fecha 16 de noviembre de 2012, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos ("**RD 1559/2012**").

## Contenido

- 1.- Objeto del RD 1559/2012
- 2.- Marco genérico de aplicación a todas las sociedades de gestión de activos
- 3.- Régimen jurídico aplicable a la SAREB
- 4.- Fondos de Activos Bancarios

## 1. Objeto del RD 1559/2012

La Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito ("**Ley 9/2012**") ha establecido la utilización de las sociedades de gestión de activos como uno de los instrumentos de reestructuración más destacados para restaurar la situación de debilidad de las entidades de crédito. La principal finalidad de las sociedades de gestión de activos es concentrar en una sociedad aquellos activos considerados como problemáticos o que puedan dañar el balance de las entidades de crédito, facilitando su gestión y logrando que, desde su transmisión a las sociedades de gestión de activos, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a dichos activos.

EL RD 1559/2012 tiene por objeto desarrollar las previsiones de la Ley 9/2012 mediante la regulación, desde una perspectiva general, del marco genérico de aplicación a todas las sociedades de gestión de activos que se pudieran constituir y, desde una perspectiva específica, del régimen jurídico de aplicación a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria ("**SAREB**").

## 2. Marco genérico de aplicación a todas las sociedades de gestión de activos

### 2.1 Determinación de los activos transferibles

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2012, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria ("**FROB**") puede obligar a una entidad de crédito objeto de alguno de los procedimientos previstos en la Ley 9/2012 a transmitir a una sociedad de

gestión de activos aquellos activos encuadrados en las categorías que determine siempre y cuando se trate de activos especialmente dañados o cuya permanencia en dichos balances se considere perjudicial para su viabilidad.

El FROB determinará las categorías de activos que deberán ser objeto de transmisión de conformidad con los criterios señalados en el RD 1559/2012 y aquellos criterios que el Banco de España pueda, en su caso, añadir mediante circular. En particular, el RD 1559/2012 ha establecido criterios (i) cuantitativos y cualitativos generales (e.g el valor y la naturaleza del activo) y (ii) criterios cualitativos aplicables a los derechos de crédito (e.g garantías existentes) y a los bienes inmuebles (e.g. ubicación geográfica).

## **2.2 Valoración de los activos transferibles**

El Banco de España determinará el valor de transmisión de los activos sobre la base de la estimación de su valor económico mediante informes de valoración encargados a expertos independientes, que serán preparados de conformidad con los criterios señalados en el RD 1559/2012.

Se establecen diversos criterios dependiendo de la naturaleza del activo:

- Bienes inmuebles (e.g localización geográfica, disponibilidad de infraestructuras, situación legal, etc);
- Derechos de crédito (e.g pérdida esperada a lo largo de toda su vida remanente, garantías reales otorgadas); y
- Instrumentos representativos del capital social (e.g negociación en un mercado activo).

## **2.3 Transmisión de los activos**

Una vez determinado el valor de transmisión por el Banco de España, el FROB dictará resolución en la que se determine el plazo máximo y las condiciones en que los activos incluidos en cada categoría deberán ser transmitidos a la sociedad de gestión de activos.

# **3. Régimen jurídico específico aplicable a la SAREB**

## **3.1 Constitución**

La SAREB será constituida por el FROB por el periodo que se determine en sus Estatutos, el cual no podrá ser superior a 15 años, y por un importe inicial de capital social y prima de emisión que serán determinados por el FROB en función del volumen previsto de actividades y operaciones de la SAREB y las necesidades financieras esperadas.

## **3.3 Activos a transferir a la SAREB**

Las entidades de crédito que a 31 de agosto de 2012 se encuentren mayoritariamente

participadas por el FROB o que, a juicio del Banco de España y tras la evaluación independiente de las necesidades de capital y calidad de los activos del sistema financiero español, realizada en el marco del Memorando de Entendimiento firmado entre las autoridades españolas y europeas el 20 de julio de 2012, vayan a requerir la apertura de un proceso de reestructuración o de resolución de los previstos en la Ley 9/2012, transmitirán a la SAREB el siguiente conjunto de activos:

- Los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, cualquiera que sea su procedencia, siempre que figuren en los balances individuales de las entidades de crédito o en sus balance consolidados a 30 de junio de 2012 y cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración previstos en el artículo 7 del RD 1559/2012, sea superior a 100.000 euros.
- Los siguientes derechos de crédito siempre que figuren en los balances de las entidades de crédito a 30 de junio de 2012 o que procedan de su refinanciación en una fecha posterior, cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración previstos en el artículo 7 del RD 1559/2012, resulte superior a 250.000 euros:
  - Préstamos o créditos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria en España o para la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias en España, en curso o terminadas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable, excepto los clasificados en activos en suspenso regularizados.
  - Otros préstamos o créditos concedidos a titulares de créditos o préstamos incluidos en el apartado inmediatamente anterior, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso para que la SAREB pueda llevar a cabo una adecuada gestión de los activos transferidos.
  - Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
- Los bienes inmuebles y derechos de crédito que cumplan los requisitos previstos en los dos sub-apartados anteriores procedentes de sociedades del sector inmobiliario, o de sociedades vinculadas a ellas, sobre las que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.
- Los instrumentos representativos del capital de sociedades del sector inmobiliario o de sociedades vinculadas a ellas que, de forma directa o indirecta, permitan a la entidad de crédito o a cualquier otra entidad de su grupo ejercer el control conjunto o una influencia significativa sobre ellas, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso por poseer estas un volumen muy notable de bienes inmuebles que reúnen

las características señaladas en el primer sub-apartado anterior, o servir de cauce efectivo para que la entidad desarrolle actividades de construcción o promoción inmobiliaria en España.

- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el FROB podrá también ordenar la transferencia obligatoria de préstamos o créditos al consumo o a pequeñas y medianas empresas, de préstamos o créditos garantizados con hipotecas residenciales y de cualesquiera otros activos no incluidos en dichos apartados, siempre que esos activos se encuentren especialmente deteriorados o que su permanencia en balance se considere perjudicial para la viabilidad de la entidad. La apreciación de la concurrencia de estas circunstancias requerirá informe previo del Banco de España.

### 3.3 Limitación de la participación pública y del tamaño

En ningún caso la participación pública podrá ser igual o superior al 50% del capital social de la SAREB y el valor de los activos que se transfieran a la SAREB podrá exceder de 90.000 millones de euros.

La ampliación que, en su caso, pudiera producirse de la limitación del valor conjunto de los activos requerirá necesariamente el informe favorable del FROB.

### 3.4 Organización

El Consejo de Administración de la SAREB estará formado por un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros y deberá constituir un Comité de Auditoría y un Comité de Retribuciones y Nombramientos, que contarán con una mayoría de consejeros independientes.

Asimismo, la SAREB deberá constituir un Comité de Dirección, uno de Riesgos, uno de Inversiones y uno de Activos y Pasivos.

## 4. Fondos de Activos Bancarios

La SAREB podrá constituir patrimonios separados carentes de personalidad jurídica, aunque puedan resultar titulares de derechos y obligaciones, ("**FAB**") que agrupen parte de sus activos y pasivos.

Aparte de activos y pasivos transmitidos por la SAREB, los FAB podrán contar con otros elementos tales como depósitos en entidades de crédito o valores que emitan, que en todo caso serán distribuidos entre inversores profesionales y tener un valor nominal unitario mínimo de 100.000 euros.

La gestión y representación de los FAB estará encomendada únicamente a sociedades gestoras de fondos de titulización, que recibirán una remuneración calculada a través de procedimientos que sean acordes con las políticas de inversión y gestión de riesgos de cada FAB.

## Contactos

### José María Fernández-Daza

Socio responsable del Departamento de Derecho Mercantil

E: JoseMaria.Fernandez-Daza  
@cliffordchance.com

### Jaime Velázquez

Socio del Departamento de Derecho Mercantil

E: Jaime.Velazquez  
@cliffordchance.com

### José Guardo

Socio del Departamento de Derecho Bancario y Financiero

E: Jose.Guardo  
@cliffordchance.com

### Pablo Bieger

Socio del Departamento de Derecho Bancario y Financiero

E: Pablo.Bieger  
@cliffordchance.com

### Epifanio Pérez

Socio del Departamento de Derecho Bancario y Financiero

E: Epifanio Perez  
@cliffordchance.com

### Yolanda Azanza

Socia del Departamento de Mercado de Capitales

E: Yolanda.Azanza  
@cliffordchance.com

Esta publicación no es exhaustiva ni cubre todos los aspectos de los temas analizados, no estando diseñada para prestar asesoramiento legal o de otro tipo

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110, 28046 Madrid, Spain  
© Clifford Chance S.L. 2012  
Clifford Chance S.L.

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh\* ■ Rome ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

\*Clifford Chance tiene un acuerdo de cooperación con Al-Jadaan & Partners Law Firm en Riad.