

# mercantil

17-2012  
Mayo, 2012

## REFORMA FINANCIERA MAYO 2012

El Consejo de Ministros aprobó el 11 de mayo de 2012 una nueva reforma financiera, mediante el Real Decreto-ley 18/2012 de 2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (el “Real Decreto-ley 18/2012”) que se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo y entró en vigor el mismo día de su publicación.

El Real Decreto-ley 18/2012 es un segundo paso de este Gobierno, tras la publicación en febrero del Real Decreto-ley 2/2012, para restaurar la confianza en la solidez del sistema financiero español, afectada por el deterioro de los activos vinculados al sector inmobiliario.

Las medidas del Real Decreto-ley 2/2012 se orientaron a los activos inmobiliarios problemáticos, reforzando los requisitos de provisiones y de capital durante el ejercicio 2012 (2013 para las entidades que emprendieran procesos de integración).

El Real Decreto-ley 18/2012 se centra principalmente en:

- El establecimiento de provisiones adicionales a las financiaciones inmobiliarias, en este caso sobre las clasificadas como riesgo normal, no problemático. Al igual que el Real Decreto-ley 2/2012, se establece la obligación de las entidades de crédito de presentar al Banco de España un plan donde expliquen las medidas previstas para el cumplimiento de las coberturas adicionales.
- El apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) a las entidades que tengan dificultades para el cumplimiento de las coberturas adicionales.
- La separación de los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, en sociedades cuya gestión sea independiente de la del Banco.

### 1. PROVISIONES ADICIONALES

#### 1.1 Importe de las provisiones

Se exigen las siguientes coberturas, adicionales al 7% exigido por el Real Decreto-ley 2/2012, sobre las financiaciones relacionadas con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad de las entidades de crédito en España, clasificadas como riesgo normal:

TIPO DE FINANCIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN O PROMOCIÓN INMOBILIARIA		PORCENTAJE ADICIONAL DE COBERTURA
Con garantía hipotecaria	Suelo	45 %
	Promoción en curso	22 %
	Promoción terminada	7 %
Sin garantía real		45 %

La Exposición de Motivos del Real Decreto-ley, sostiene que “la metodología empleada respeta el criterio recogido en las normas internacionales de contabilidad en la medida en que, en relación con los activos a los que va dirigida, trata de aproximar las menores expectativas de mercado respecto de las reflejadas en los estados financieros de las entidades, evidenciadas mediante unas capitalizaciones de mercado sensiblemente inferiores a sus valores teórico contables, por lo que se contempla reconocer una pérdida incurrida si el importe recuperable de un activo es inferior a su valor en libros, introduciendo una mera presunción de pérdida mínima a considerar”.

## 1.2 Plazo de cumplimiento

Las provisiones deberán cumplirse de una sola vez antes del 31 de diciembre de 2012, salvo para aquellas entidades que, durante el ejercicio 2012, lleven a cabo procesos de integración, que dispondrán de un plazo de 12 meses desde que se autorice dicho proceso. Para ello, el proceso de integración debe (i) suponer una transformación significativa de entidades que no pertenezcan a un mismo grupo, (ii) implicar bien una modificación estructural (fusión o cesión global de activo y pasivo) o bien una adquisición de entidades participadas mayoritariamente por el FROB (a fecha de hoy Catalunya Bank, Nova Caixa Galicia y próximamente Bankia) o en las que éste haya sido designado administrador provisional (a fecha de hoy Banco de Valencia), (iii) incluir medidas tendentes a la mejora de su gobierno corporativo, y (iv) incorporar un plan de desinversión de activos relacionados con riesgos inmobiliarios, y compromisos de incrementar el crédito a familias y pequeñas y medianas empresas.

## 1.3 Plan de cumplimiento

Antes del 11 de junio de 2012, las entidades de crédito deben presentar al Banco de España un plan describiendo las medidas previstas para satisfacer las provisiones, incluyendo (i) un programa de desinversión de activos relacionados con riesgos inmobiliarios, sin que el Real Decreto-ley 18/2012 especifique cuál debe ser el contenido de éste y (ii) un calendario de ejecución del mismo.

Si del mencionado plan resulta que la entidad incurre en déficit de capital principal o de recursos propios computables, se deberán especificar las medidas previstas para no incurrir en dicho déficit, con un plazo de ejecución no superior a 5 meses. El Banco de España dispondrá de un plazo de 15 días hábiles para aprobar el plan, si bien podrá exigir las modificaciones que considere necesarias, incluyendo la adopción de medidas

adicionales, como la solicitud de apoyo financiero del FROB, mediante la suscripción de instrumentos convertibles o acciones, en los términos previstos en la normativa reguladora del FROB.

#### **1.4 Incumplimiento del plan**

El Real Decreto-ley 18/2012 establece que el incumplimiento grave de alguna de las medidas incluidas en el plan aprobado por el Banco de España, que ponga en peligro la consecución de los objetivos del plan, podrá determinar la intervención de la entidad, sin perjuicio de la responsabilidad de sus administradores y directivos.

#### **1.5 Habilitaciones al Ministro de Economía y Competitividad y al Banco de España**

Se habilita al Ministro de Economía y Competitividad para modificar el importe de las provisiones exigidas, así como los plazos de cumplimiento de las mismas.

El Banco de España queda instruido para modificar la Circular 4/2004 de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 18/2012, quedando facultado para introducir las precisiones que puedan ser necesarias para asegurar la efectividad de su cumplimiento. También se le faculta, a partir del 31 de diciembre de 2012, para modificar los porcentajes de las provisiones establecidas en el Real Decreto-ley 18/2012.

### **2. APOYO FINANCIERO DEL FROB**

El Real Decreto-ley 18/2012 modifica ligeramente la normativa reguladora del FROB, para permitir el apoyo financiero del FROB en los términos indicados anteriormente.

En cualquier caso, la concesión de apoyos por parte del FROB, sea a través de instrumentos convertibles en acciones o en acciones requerirá la aprobación por la Comisión Europea de a) el apoyo inicial como ayudas al rescate y b) un plan de reestructuración de la entidad bajo las normas de la Unión Europea sobre ayudas de Estado.

### **3. AISLAMIENTO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

#### **3.1 Aportación de activos**

El Real Decreto-ley 18/2012 exige que las entidades de crédito aporten a una sociedad anónima separada todos los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a su actividad en España.

Los activos a aportar serán todos los existentes a 31 de diciembre de 2012, así como aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad 31 de diciembre de 2011.

Dentro de los activos a aportar parece que se incluyen no sólo los inmuebles, sino también las participaciones en sociedades a través de las que se tengan los inmuebles adjudicados, así como las participaciones en sociedades inmobiliarias que se hayan recibido en pago de deudas.

### 3.2 Reglas especiales para la separación de activos de las entidades que hubieran recibido apoyo financiero del FROB

- El FROB decidirá si se excluyen de la obligación de separación de los activos inmobiliarios, las entidades participadas mayoritariamente por el FROB o las entidades en las que el FROB haya sido designado administrador provisional.
- Las sociedades beneficiarias de la aportación deberán tener como objeto social exclusivo la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a las mismas.
- Antes de la creación de las sociedades, el FROB deberá elevar al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas una memoria económica en la que se detalle la programación económico-financiera para el período de duración previsto, de forma que la Intervención General de la Administración del Estado informe de los posibles efectos de esta operación en las cuentas públicas al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas. Se reconoce a éste el derecho a oponerse motivadamente en el plazo de 10 días.
- En un plazo de 3 años, deberán adoptar y ejecutar las medidas precisas para que la vinculación de la sociedad para la gestión de activos con la entidad sea como máximo la de empresa asociada<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> De acuerdo con lo previsto en la Circular BdE 4/2004: Una entidad asociada es aquella sobre la que la entidad inversora, individualmente o junto con las restantes entidades del grupo, tiene una influencia significativa, y no es una entidad dependiente ni multigrupo; la existencia de influencia significativa se evidenciará, entre otras, en las siguientes situaciones:

- a) Representación en el consejo de administración, u órgano equivalente de dirección de la entidad participada.
- b) Participación en el proceso de fijación de políticas, incluyendo las relacionadas con los dividendos y otras distribuciones.
- c) Existencia de transacciones significativas entre la entidad inversora y la participada.
- d) Intercambio de personal de la alta dirección.
- e) Suministro de información técnica de carácter esencial.

En el análisis para determinar si existe influencia significativa sobre una entidad, también se tomará en cuenta la importancia de la inversión en la participada, la antigüedad en los órganos de gobierno de la participada y la existencia de derechos de voto potenciales convertibles o ejercitables en la fecha a que se refieren los estados financieros.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que existe influencia significativa cuando la entidad inversora, individualmente o junto con las restantes entidades del grupo, posean, al menos, el 20% de los derechos de voto de la participada.

- Las sociedades beneficiarias de las aportaciones deberán enajenar anualmente, al menos, un 5% de sus activos a un tercero distinto de la entidad de crédito aportante o de cualquier sociedad de su grupo, siendo este requisito aplicable sólo a las entidades que hayan recibido apoyo financiero del FROB para cubrir las provisiones establecidas por el Real Decreto-ley 18/2012.
- Los administradores de las sociedades deberán tener experiencia acreditada en la gestión de activos inmobiliarios. Este requisito parece también aplicable exclusivamente a las entidades que hayan recibido apoyo financiero del FROB para cubrir las provisiones establecidas por el Real Decreto-ley 18/2012, aunque puede tratarse de un error de la norma, pues sería razonable exigirlo de los administradores de todas las sociedades de gestión de activos.

### 3.3 Apoyos a las adquisiciones de capital de las sociedades de gestión de activos

El Real Decreto-ley 18/2012 prevé la posibilidad de que reglamentariamente se establezcan instrumentos de apoyo financiero a las adquisiciones de capital en las sociedades beneficiarias de las aportaciones.

En cualquier caso, y a la espera de una ulterior definición del mecanismo en cuestión, este tipo de apoyos financieros deberán configurarse de forma que sean compatibles con las normas de la Unión Europea sobre ayudas de Estado.

### 3.4 Plazo de aportación de los activos

Las aportaciones deben realizarse antes del 31 de diciembre de 2012, salvo en el supuesto de los procesos de integración, en cuyo caso el plazo será de 12 meses desde que se autorice la integración.

### 3.5 Valoración de las aportaciones

Las aportaciones a la sociedad se valorarán por su valor razonable<sup>2</sup>, salvo ausencia del mismo o dificultad para obtenerlo, en cuyo caso se valorarán por su valor en libros, tomando en consideración las provisiones que los activos deban tener constituidas,

---

<sup>2</sup> Según la Circular BdE 4/2004 y, con carácter general, :

- a) El valor razonable es el precio que de manera racional y fundada se obtendría por parte de un vendedor y el más ventajoso que sería posible para un comprador; por tanto quedan excluidas las valoraciones sobreestimadas o subestimadas por causa de acuerdos o circunstancias especiales, tales como liquidación de la entidad, venta y arrendamiento posterior del activo, concesiones especiales de financiación, etc.
- b) El valor razonable estimado es para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha.
- c) El valor razonable es el importe al que negociarían partes interesadas, debidamente informadas y en condiciones de independencia mutua. En ese contexto, interesadas y debidamente informadas significan que tanto el vendedor como el comprador están básicamente informados acerca de la naturaleza y características del activo, su estado, mercado, etc.; por otra parte, independencia mutua se refiere a que comprador y vendedor no tienen una relación particular o especial que pueda suponer que el precio de la transacción no sea representativo de una operación efectuada en condiciones de mercado.

incluyendo las previstas en el Real Decreto-ley 18/2012 y en el Real Decreto-ley 2/2012. Habrá que estar a lo que establezca el Banco de España sobre los supuestos en que pueda utilizarse el valor en libros en lugar del valor razonable.

Se prevé una regla especial para el supuesto de que, en el momento de la aportación, la entidad de crédito no tuviera dotadas las provisiones requeridas sobre los activos aportados, en cuyo caso, dichas provisiones deberán ser completadas por la sociedad beneficiaria de la aportación en las fechas en que las mismas hubieran sido exigibles a las entidades aportantes.

Se exime a las aportaciones de la obligación general de valoración de las mismas por un experto independiente, establecida en la Ley de Sociedades de Capital, si la aportación, con la valoración específica impuesta con ocasión de su traspaso a la sociedad de gestión de activos, se realiza dentro del plazo legalmente previsto.

### **3.6 Bases de datos**

El Real Decreto-ley 18/2012 establece la obligación de que las entidades aportantes cuenten con bases de datos con la información necesaria para la gestión de los activos aportados, que serán transferidas a la sociedad antes de que termine el plazo de dotación de provisiones. El Banco de España determinará los requisitos de las bases de datos, en un plazo de 2 meses.

### **3.7 Régimen fiscal de las operaciones de aportación de activos a sociedades para la gestión de activos**

El Real Decreto-ley permite que las transmisiones de activos y pasivos que se realicen para la constitución de las Sociedades para la gestión de activos puedan acogerse al régimen de neutralidad fiscal previsto en el capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades para las operaciones previstas en su artículo 83, con independencia de que puedan no encajar en ninguna de las operaciones definidas en dicho artículo o en el artículo 94 del mismo texto legal (fusiones, escisiones, aportaciones de activos o canjes de valores).

En todo caso, se prevé que las entidades de crédito que realicen aportaciones a las Sociedades para la gestión de activos puedan instar al Banco de España a que solicite un informe a la Dirección General de Tributos sobre las consecuencias tributarias que se deriven de estas operaciones, que deberá emitirse en el plazo de un mes y que tendrá efectos vinculantes para la Administración Tributaria.

Por otro lado, se establece que la transmisión posterior de las participaciones recibidas como consecuencia de la constitución de este tipo de sociedades no estarán gravadas por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esta excepción de tributación bajo la modalidad indicada se establece también para la transmisión de participaciones en entidades de crédito afectadas por planes de integración reguladas en el Real Decreto-ley 9/2009.

### **3.8 Arancel de los notarios y registradores de la propiedad**

El Real Decreto-ley 18/2012 establece reglas especiales para la inscripción en el registro de la propiedad, y cálculo de los honorarios, de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, así como en los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

También se establecen reglas especiales para determinar los honorarios notariales de las escrituras de novación, subrogación o cancelación de préstamos y créditos hipotecarios.

## **4. OTRAS DISPOSICIONES RELEVANTES DEL REAL DECRETO-LEY 18/2012**

### **4.1 Extensión del plazo para presentar solicitudes de autorización de procesos de integración**

Se extiende, al 30 de junio de 2012, el plazo para que las entidades de crédito presenten la solicitud de autorización de las operaciones de integración previstas en el Real Decreto-ley 2/2012. Las entidades administradas provisionalmente por el FROB, además de las participadas mayoritariamente por éste, están dispensadas de dicho plazo.

### **4.2 Modificación de la regulación del FROB**

El Real Decreto-ley 18/2012 modifica la norma reguladora del FROB -el Real Decreto-ley 9/2009- en relación con los supuestos de conversión en acciones de los instrumentos emitidos por el FROB, estableciendo que la conversión se produzca mediando las operaciones de transmisión de acciones o aportaciones, o de reducción de capital bajo cualquier modalidad (por compensación de pérdidas, contra reservas o con devolución de aportaciones) que resulten necesarias para preservar que dicha conversión se lleve a efecto de acuerdo con el valor económico de la entidad emisora. Dichas operaciones, previas o simultáneas a la conversión indicada, se configuran a modo de obligación para la entidad de crédito rescatada y también de aquellos de sus accionistas que sean, a su vez, entidades de crédito, con atribución al FROB, para caso de incumplimiento, de amplias potestades de intervención y asunción de su administración provisional a los fines de asegurar la ejecución de la conversión de los títulos.

### **4.3 Tratamiento excepcional de las participaciones preferentes y otros instrumentos en circulación**

En la medida en que las participaciones preferentes emitidas por las entidades de crédito no pueden pagar su remuneración en los supuestos en que las entidades no cuenten con beneficios o reservas suficientes, el Real Decreto-ley 18/2012 permite a las entidades de crédito con participaciones preferentes o instrumentos de deuda obligatoriamente convertibles en acciones emitidos antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, solicitar autorización para diferir por un plazo no superior a 12 meses el pago de la remuneración prevista.

Se prevé también que, mediante Real Decreto, el Gobierno establecerá los supuestos en los cuales las entidades emisoras de participaciones preferentes u obligaciones subordinadas deberán ofrecer su canje por acciones o por obligaciones subordinadas de la entidad emisora o de cualquiera otra de su grupo; así como los criterios para determinar el porcentaje del valor nominal de dichos instrumentos que deberán ser objeto de canje.

En cualquier caso, habrá de estarse a las restricciones respecto al pago de cupones de estos instrumentos o su eventual recompra que puedan establecerse por la Comisión Europea en las decisiones de aprobación de las ayudas de las Estado que puedan recibir estas entidades.

#### **4.4 Exención de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles**

Se introduce en el Impuesto sobre Sociedades, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre la Renta de No Residentes una exención parcial del 50% de las rentas positivas y ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso a partir del 12 de mayo y hasta el 31 de diciembre de 2012, cuando se cumplan determinados requisitos y reglas particulares en cada uno de los citados impuestos (en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes no se hace referencia expresa a que los bienes debieran haberse adquirido a título oneroso).

En los tres impuestos se impide la exención cuando el transmitente y el posterior adquirente sean cónyuges o familiares, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido; y cuando los inmuebles se adquieran o transmitan a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente señaladas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de su residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Asimismo, en el Impuesto sobre Sociedades y en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Física se establece lo siguiente:

- **Impuesto sobre Sociedades:**

Se especifica que la exención podrá aplicarse solo a las rentas positivas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles de naturaleza urbana que tengan la condición de activo no corriente o que hayan sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Asimismo, se indica que a los efectos de determinar la parte de la renta con derecho a la exención, no podrá tenerse en cuenta el importe de las pérdidas por deterioro relativas a los inmuebles, ni las cantidades correspondientes a la reversión del exceso de amortización que haya sido fiscalmente deducible en relación con la amortización contabilizada.

Finalmente, se prevé que esta exención sea compatible, en su caso, con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (previsiblemente previa eliminación del importe exento de la base de la deducción, aunque no se señala nada expresamente).



- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Se aclara que en los casos de transmisión de la vivienda habitual en los que la exención por reinversión en una nueva vivienda habitual sea parcial porque el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, esta nueva exención del 50% se aplicará sobre la cuantía que no haya quedado exenta conforme a dicha exención por reinversión.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Mayo 2012. J&A Garrigues, S.L.P, quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.