

**EL REAL DECRETO- LEY 18/2012, DE 11  
DE MAYO, SOBRE SANEAMIENTO Y  
VENTA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS  
DEL SECTOR FINANCIERO**

---

**Mayo 2012**

**ALERTA**  
Mayo 2012

# **EL REAL DECRETO- LEY 18/2012, DE 11 DE MAYO, SOBRE SANEAMIENTO Y VENTA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL SECTOR FINANCIERO**

---

## **1. Antecedentes**

---

El Real Decreto-ley 18/2012 tiene como objetivo principal, disipar las incertidumbres que vienen originando los balances de las entidades de créditos.

Para conseguirlo, la norma se apoya en dos pilares básicos:

1. En el Capítulo I establece requerimientos adicionales de deterioro de las financiaciones vinculadas a la actividad inmobiliaria clasificadas como "*en situación normal*". Estos nuevos requerimientos se establecen, por una sola vez, diferenciando en función de las diversas clases de financiaciones y tendrán que cargarse en la cuenta de resultados de las entidades.
2. En el capítulo II requiere la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias. A estas sociedades de gestión de activos (SGA), inicialmente se transferirán únicamente los activos problemáticos recibidos en pago de deudas, siendo obligatorio para todas las entidades.

Seguidamente comentamos brevemente el Real Decreto-ley 18/2012, que entró en vigor el 12 de mayo, el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

## 2. Requerimientos de deterioro

El Ministerio de Economía y Competitividad estima que a 31 de diciembre de 2011, el importe de los activos inmobiliarios en los balances de las entidades de crédito ligados al crédito promotor asciende a 307.000 millones de euros. De este importe 184.000 millones de euros se consideran activos problemáticos y 123.000 millones de euros activos no problemáticos.

El Real Decreto-ley 2/2012 estableció importantes requerimientos de deterioro para estos activos problemáticos, además de establecer para las financiaciones vinculadas a la actividad inmobiliaria que a 31 de diciembre de 2011 se encontraban clasificadas como “*en situación normal*”, un requerimiento de deterioro de un 7% del saldo vivo en aquella fecha.

El Real Decreto-ley 18/2012 establece ahora que sobre el saldo vivo a 31 de diciembre de 2011 de estas financiaciones clasificadas como “*en situación normal*”, relacionadas con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito y grupos consolidables de entidades de crédito, se registrarán, de una sola vez, los deterioros, adicionales al 7% indicado, que se recogen en la siguiente tabla:

Tipo de financiación de construcción o promoción inmobiliaria		Porcentaje de cobertura
Con garantía hipotecaria.	Suelo.	45 %
	Promoción en curso.	22 %
	Promoción terminada.	7 %
Sin garantía real.		45 %

El Real Decreto-ley pretende justificar que la metodología empleada respeta el criterio recogido en las Normas Internacionales de Información financiera, señalando que el Real Decreto-ley trata de aproximar las menores expectativas de mercado respecto de las reflejadas en los estados financieros de las entidades. Según el Real Decreto-ley, estas menores expectativas se evidencian mediante unas capitalizaciones de mercado de las acciones de las entidades de crédito sensiblemente inferiores a sus valores teórico contables.

En resumen, las posibles diferencias o conflictos existentes entre las Normas Internacionales de Información Financiera y este Real Decreto-ley, se salvan considerando que la cotización prolongada de las entidades de

crédito por debajo de su valor contable, evidencian una falta de acuerdo entre la valoración realizada por los administradores de las entidades de crédito en sus cuentas anuales y la valoración que el mercado está haciendo de estas entidades.

Las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito deberán recoger estos deterioros antes del 31 de diciembre de 2012. No obstante, las entidades de crédito que, durante el ejercicio 2012, lleven a cabo procesos de integración que supongan una transformación significativa de entidades que no pertenezcan a un mismo grupo dispondrán de doce meses desde que obtengan la preceptiva autorización para recoger estos deterioros, siempre que la integración se lleve a cabo a través de operaciones que supongan modificaciones estructurales o adquisición de entidades participadas mayoritariamente por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria o en las que éste haya sido designado administrador provisional, e incluya medidas tendentes a la mejora de su gobierno corporativo, incorpore un plan de desinversión de activos relacionados con riesgos inmobiliarios, así como compromisos de incrementar el crédito a familias y pequeñas y medianas empresas.

Las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito presentarán al Banco de España, hasta el 11 de junio de 2012, un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar para poder cumplir con estos nuevos requerimientos de deterioro, incluyendo un programa de desinversión de activos relacionados con riesgos inmobiliarios y un calendario de ejecución del mismo.

Este incremento de los deterioros evitará las refinanciaciones de estos créditos, ocultando activos tóxicos y por tanto reduciendo la desconfianza de los inversores. Sin embargo, reducirán los beneficios de las entidades o hará que algunas incurran en pérdidas además de reducir los recursos propios de las entidades en un momento en que se requieren más como consecuencia de la entrada en vigor de Basilea III el 1 de enero de 2013.

Por este motivo el Real Decreto-ley establece que cuando resulte que la entidad o el grupo consolidable de entidades de crédito, una vez constituido este nuevo deterioro, puedan incurrir en déficit de capital principal o de recursos propios computables, deberán incluir en el citado plan las medidas que tienen previsto acometer para no incurrir en dicho déficit y cuyo plazo de ejecución no podrá ser superior a cinco meses. Las entidades a las que el aumento de deterioro genere una necesidad de capital, tendrán que capitalizarse en el mercado o podrán recibir el apoyo financiero del FROB. Éste podrá inyectar capital bajo diferentes modalidades: vía acciones o a través de Bonos Convertibles Contingentes (COCOS).

### 3. Sociedades inmobiliarias

---

Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima. Estas sociedades se registrarán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.

Las aportaciones a la sociedad se valorarán por su valor razonable. En ausencia de valor razonable o cuando exista dificultad para obtenerlo, se valorarán por su valor en libros, que se determinará tomando en consideración las provisiones que los activos deban tener constituidas en aplicación del Real Decreto-ley 2/2012, del Real Decreto-ley 18/2012.

En el caso de que, en el momento de la aportación a la sociedad, los activos no tuviesen constituidas las provisiones mencionadas en el párrafo anterior, dichas provisiones deberán ser completadas por la sociedad beneficiaria de la aportación.

Las entidades que hayan recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, dispondrán de un plazo de 3 años a contar desde su entrada en vigor, para 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.

Las sociedades participadas por las entidades de crédito que reciban apoyo financiero al amparo de lo previsto en este real decreto-ley estarán obligadas a 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. Los administradores de dichas sociedades deberán tener experiencia acreditada en la gestión de activos inmobiliarios.

Estas sociedades creadas no producen la segregación de estos activos del balance consolidados de las entidades de crédito. El motivo es que la transferencia de activos a un vehículo no siempre implica que esos activos desaparezcan del balance consolidado de la entidad de crédito. Los activos desaparecerán del activo de la entidad de crédito, sólo cuando se cumplan las normas condiciones recogidas 17ª y 34ª de la Circular 4/2004, normas basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en la UE.

Para que se produzca la baja de los activos del balance consolidado de la entidad de crédito, será necesario que se cumpla alguna de las siguientes situaciones:

- a) La sociedad creada pueda dar de baja los activos. Para ello es necesario, en primer lugar, que la sociedad creada no retenga los riesgos ni ventajas inherentes a la propiedad de los activos, con independencia de la cesión o no del título legal de propiedad. En segundo lugar, que la entidad creada no mantenga una implicación continua en la gestión corriente del bien en un grado asociado habitualmente con la propiedad ni tenga su control efectivo.
- b) Se cumplan los requisitos para no consolidar la sociedad donde se han traspasado los activos.

Las entidades de crédito deberán lograr con alguna de las situaciones anteriores que los activos transferidos a las mismas, no aparezcan en su balance consolidado. Sólo en el momento en que los activos no aparezcan en el balance consolidado de la entidad de crédito, dejarán de producirse dotaciones por deterioro de estos activos y estos activos no originarán mayores exigencias de capital regulatorio.

**CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España**  
**T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – madrid@cms-asl.com**

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid y Sevilla. Combinamos tradición y vanguardia, especialización y cercanía como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con aproximadamente 100 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio. Como Despacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana & Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS que integra a los principales despachos europeos independientes y cuya ambición es la de ser reconocida como la mejor firma de servicios legales y fiscales en Europa.

[www.cms-asl.com](http://www.cms-asl.com) | [www.cmslegal.com](http://www.cmslegal.com)

**Los despachos miembros de CMS son:** CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italia); CMS Albiñana & Suárez de Lezo, S.L.P. (España); CMS Bureau Francis Lefebvre (Francia); CMS Cameron McKenna LLP (Reino Unido); CMS DeBacker (Bélgica); CMS Derks Star Busmann (Holanda); CMS von Erlach Henrici Ltd. (Suiza); CMS Hasche Sigle (Alemania) , CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH (Austria) y CMS Rui Pena & Arnaut (Portugal).

**Las oficinas CMS son:** **Ámsterdam, Berlín, Bruselas, Londres, Madrid, París, Roma, Viena, Zúrich,** Aberdeen, Argelia, Amberes, Arnhem, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Colonia, Dresde, Dusseldorf, Edimburgo, Estrasburgo, Frankfurt, Hamburgo, Kiev, Leipzig, Liubliana, Lisboa, Luxemburg, Lyon, Milán, Montevideo, Moscú, Múnich, Praga, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghái, Sofía, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Varsovia y Zagreb.