

Sociedad de Gestión de:

Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria

El objeto exclusivo de la SAREB es la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que le transmitan las entidades de crédito, que figuren en su balance o en el de cualquier entidad sobre la que esta ejerza control en el sentido del Art. 42 del Código de Comercio, así como de cualesquiera otros que llegue a adquirir en el futuro como consecuencia de la citada actividad de gestión y administración de los primeros.

¿Cuál es su marco jurídico?

La **Ley 9/2012, de 14 de noviembre**, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, implantó en España el marco normativo general para la gestión de las crisis bancarias, con el fin de que los poderes públicos dispusieran de los instrumentos más adecuados para realizar la reestructuración y, en su caso, la resolución ordenada de las entidades de crédito que atravesaban dificultades.

Dentro del esquema de intervención que se diseñó, la ley implantó un amplio conjunto de instrumentos de reestructuración y resolución, entendidos como aquellas medidas que puede adoptar el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) para restaurar la situación de debilidad de una entidad de crédito. Uno de los instrumentos de reestructuración y resolución más destacados que previó la ley —y que constituye una importante novedad en el ordenamiento jurídico español— fue la utilización de las llamadas sociedades de gestión de activos que se constituyen con la finalidad de gestionar determinadas categorías de activos especialmente dañados o cuya permanencia en el balance de una entidad se considere perjudicial para su viabilidad.

En concreto, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria

(SAREB; a la que, coloquialmente, se denomina *banco malo*) se reguló en el **Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre**, por el que se estableció el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

¿Qué objetivos persiguen las sociedades de gestión de activos?

En el adecuado desarrollo de los procesos de reestructuración o resolución de entidades de crédito, la actuación de las sociedades de gestión de activos debe perseguir los siguientes objetivos:

- Contribuir al saneamiento del sistema financiero adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.
- Minimizar los apoyos financieros públicos.
- Satisfacer las deudas y obligaciones que contraigan en el curso de sus operaciones.
- Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
- Enajenar los activos recibidos optimizando su valor, dentro del plazo de tiempo para el que hayan sido constituidas.

Y, en concreto, ¿qué fin persigue el llamado *banco malo*?

Su cometido es permitir la concentración de aquellos activos considerados como problemáticos o que puedan dañar el balance de las entidades en una sociedad, facilitando su gestión y logrando que, desde su transmisión, se produzca una traslación efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.

¿Cuáles son los criterios del FROB para definir qué categorías de activos deben ser objeto de transmisión?

- Criterios cualitativos **generales**:

1. **Naturaleza del activo:** se distingue entre bienes inmuebles, bienes muebles, derechos de crédito, instrumentos representativos del capital social de otras entidades o activos inmateriales.
 2. **Negocio jurídico que determinó su adquisición:** compraventa, permuta, adjudicación en o para pago de deudas, compensación, aportación societaria o adquisición a título gratuito.
 3. **Actividad con la que se encuentra relacionado el activo:** en el caso de los derechos de crédito se atiende a la actividad financiada por el activo y en el de los bienes muebles, bienes inmuebles y activos inmateriales, a la actividad que hubiera originado su adquisición por parte de la entidad de crédito; si se trata de instrumentos representativos del capital social de otras entidades, se atenderá a la actividad principal de la sociedad emisora de esos títulos.
 4. En todos esos supuestos, **se distinguirá entre actividades** de construcción y promoción inmobiliaria, actividades industriales, actividades comerciales, crédito a instituciones financieras, crédito a las administraciones públicas, crédito a pequeñas y medianas empresas y empresarios individuales, crédito para la adquisición de vivienda, crédito al consumo y otras actividades.
- b) Criterios cualitativos específicamente aplicables a los **derechos de crédito:**
1. **Garantías existentes:** se diferencia entre derechos con garantía real de primer rango, diferenciando entre garantías inmobiliarias, garantías mobiliarias y otras garantías, derechos con otras garantías reales, derechos con garantía personal y derechos no garantizados.
 2. **Clasificación:** se distingue entre créditos clasificados como normales, subestándar, dudosos por razón de la morosidad del cliente, dudosos por razones distintas de la morosidad del cliente, o como activos en suspenso regularizados, de acuerdo con las circulares dictadas por el Banco de España en materia de contabilidad de las entidades de crédito.
 3. **Ubicación geográfica** de la garantía real inmobiliaria: para los derechos de crédito con garantía real inmobiliaria, se distinguirá por países donde se ubiquen los bienes sobre los que esté constituida la garantía. En el caso de España, se diferenciará por provincias y ciudades autónomas.
- c) Criterios cualitativos específicamente aplicables a los **bienes inmuebles:**
1. **Destino:** se distingue entre edificaciones de uso residencial, de uso comercial o industrial, terrenos urbanizables y fincas rústicas.
 2. **Estado:** se distingue entre finalizado con licencia de ocupación, finalizado sin licen-



cia de ocupación, obra en curso, urbanizada y no desarrollado.

- 3. Clasificación:** se distingue entre uso propio, existencias, inversiones inmobiliarias, activos no corrientes en venta, y bienes cedidos en arrendamiento financiero.
- 4. Ubicación geográfica:** se distingue por países donde se ubique el activo y, en el caso de España, se diferencia por provincias y ciudades autónomas o por otros parámetros geográficos.
- d) Criterios cuantitativos generales:

- 1. Antigüedad en balance:** se puede determinar un umbral mínimo y también varios tramos de antigüedad.
- 2. Valor:** se pueden determinar umbrales mínimos de traspaso y distinguir los activos en tramos, en función de su valor neto contable.
- e) Criterios **cuantitativos específicos** de los derechos de crédito: valor de la garantía. Se podrán establecer varios tramos en porcentaje del valor neto contable del derecho de crédito garantizado.

¿Quién determina el valor de transmisión?

Es el Banco de España quien determina el valor de transmisión de los activos que se han de transferir a las sociedades de gestión de activos sobre la base de la estimación de su valor económico mediante informes de valoración encargados a uno o varios expertos independientes realizados de conformidad con los criterios contenidos en la sección anterior.

A efectos de dicha determinación, el Banco de España ajustará la estimación del valor económico resultante de dichos informes teniendo en consideración los criterios siguientes:

- a) Cobertura del riesgo de evolución desfavorable de los precios.
- b) Previsión de gastos de gestión, administración y mantenimiento, así como de costes financieros, asociados a la tenencia de los activos que se han de transferir.
- c) Perspectivas de desinversión de los activos transferidos a la misma.

¿Y quiénes pueden ser accionistas de la SAREB?

Aunque el Ministro de Economía y Competitividad puede ampliar las categorías de accionistas previstas en el Art. 19 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre; este precepto previó que pudieran ser accionistas de la SAREB:

- a) El Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.
- b) Las entidades de crédito.
- c) Las entidades aseguradoras.
- d) Las empresas de servicios de inversión.
- e) Las sociedades de inversión colectiva, mobiliaria o inmobiliaria.
- f) Las instituciones de inversión colectiva y los fondos de pensiones, así como sus sociedades gestoras.
- g) Las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos
- h) Las sociedades y fondos de capital-riesgo.
- i) Las sociedades de garantía recíproca.
- j) Las entidades extranjeras, cualquiera que sea su denominación o estatuto, que, de acuerdo con la normativa que les resulte aplicable, ejerzan las actividades típicas de las anteriores.
- k) Las entidades cuya actividad principal sea la tenencia de acciones o participaciones en cualquiera de las entidades citadas en las letras c) a j).
- l) Las personas jurídicas distintas de las anteriores incluidas en la letra c) del Art. 78 bis de la Ley del Mercado de Valores.
- m) Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

¿Se ha constituido su Consejo de Administración?

Según el Ministerio de Economía y Competitividad, en diciembre de 2012 se procedió al nombramiento formal de Belén Romana como presidenta y Walter Luis de Luna como director general de la SAREB; asimismo, se nombró consejeros a: Remigio Iglesias Surribas, Antonio Massanell Lavilla, Javier Trillo Garrigues y Luis Sánchez-Merlo.

<http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2012-14118>