

PUNTOS DE ACUERDO ENTRE SAREB Y ASPAC

1. RECONOCIMIENTO DE CRÉDITOS

- i. En concursos de hipotecantes no deudores, se acuerda el reconocimiento de la existencia de la hipoteca a favor de Sareb en el activo, no pudiendo enajenarse éste ni en fase común en fase de liquidación sin subsistencia de la hipoteca, de acuerdo con el 149.5 LC.
- ii. De cara a la aplicación de la regla de reducción del crédito privilegiado de las 9/10 partes del valor de tasación, Sareb pondrá a disposición de los AC aquellas tasaciones actualizadas de los inmuebles hipotecados, en los casos en los que disponga de las mismas. A tal fin, a través del respectivo Servicer (Altamira, Haya R.E., Servihabitat y Solvia), se podrán solicitar por los AC.
- iii. Los AC no propondrán la subordinación de créditos a Sareb por "administración de hecho" porque Sareb cuenta con un régimen legal singular derivado de la Ley 9/2012 en particular de su artículo 36.4, vigente de conformidad con la Ley 11/2015 y sus Disp. Adic. y Transt.

2. NEGOCIACIÓN

- i. Los acuerdos de cancelación de hipotecas Sareb contra el cobro de un importe efectivo, durante un plazo para la comercialización (PDV's) son una herramienta adecuada para liquidar activos y cancelar créditos privilegiados desde el balance de la concursada, incluso en fase común, y con la cobertura de los Servicers.
- ii. Los A.C. podrán solicitar, en caso de falta de liquidez en el Concurso, que Sareb asuma gastos de custodia y/o vigilancia para proteger inmuebles hipotecados en garantía de sus créditos. En función de la situación de cada Concurso y para preservar el valor de esos inmuebles, se estudiará la posibilidad de acceder a este pago.
- iii. Se acuerda incrementar la colaboración para la dación 'expres' durante la fase común en aquellos casos de interés para Sareb.
- iv. Denuncia y/o personación judicial por parte de la AC de los inmuebles hipotecados que se encuentran en situación de "okupación" (usurpación).
- v. En aquellos Concursos que se gestionen por más de un Servicer ("Multiservicers") Sareb indicará a los A.C. una única interlocución, quien coordinará con el resto de Servicers.
- vi. Identificar a los A.C. un interlocutor con datos de contacto, de cada uno de los cuatro Servicers de Sareb, para que puedan comunicar directamente con ellos y obtener una respuesta a sus propuestas. (En funcionamiento).
- vii. En caso de que los A.C. consideren preciso utilizar una entidad especializada para la subasta o comercialización de activos, Sareb propondrá a sus Servicers (o alguna filial) para tal encomienda, de manera no exclusiva y sin coste para el Concurso.
- viii. Mantener contactos entre Sareb y AC previamente a la elaboración del Plan de Liquidación o Convenio, en aquellos casos en que Sareb sea un acreedor relevante, con objeto de comentar su contenido y evitar en la medida de lo posible impugnaciones.

2. LIQUIDACIÓN

- i. Se acuerda no generar comisiones de intermediarios o empresas especializadas por comercialización de activos, si el resultado de esa gestión es la adjudicación del activo hipotecado a Sareb teniendo la condición de acreedor privilegiado.
- ii. Eximir en los planes de liquidación a Sareb de realizar consignaciones o depósitos para intervenir en subasta cuando tenga la condición de acreedor con privilegio especial.
- iii. Reconocer a Sareb la posibilidad de ceder remate, siempre que sea la adjudicataria y tenga la condición de acreedor con privilegio especial, debiendo hacerse constar en los planes de liquidación y en las condiciones de la subasta.
- iv. Reconocer a Sareb la posibilidad de mejorar las ofertas de terceros en fase de Venta Directa o Subasta.
- v. No impedir a Sareb mantener su derecho de cobro de la diferencia del crédito reconocido y no cubierto con el activo adjudicado.
- vi. Necesaria fijación de valores mínimos para intervenir o pujar subastas concursales y/o procesos de transmisión en Venta Directa.
- vii. Dada la imposibilidad técnica actual del Portal de Subastas Electrónicas del BOE de hacer pujas en subastas sin pujas de terceros, permitir a Sareb la adjudicación de inmuebles cuyas subastas hayan resultado desiertas.
- viii. Los AC asumen que, en el proceso de liquidación o de venta directa, no se efectúe la venta de la documentación técnica de forma separada a la del inmueble hipotecado, al estar dentro de la extensión objetiva de la hipoteca.
- ix. Traslado al acreedor hipotecario, con un plazo de 20 días para mejora, de todas las ofertas de adquisición de inmuebles por terceros ajenos al crédito, en cualquier fase del concurso, para mejora, y, en su caso, apertura de subastilla con el ofertante.
- x. Se acuerda formalizar, siempre que sea posible, las adquisiciones de activos por Decreto del Juzgado, por razones de coste y seguridad jurídica, aunque la subasta se haya celebrado ante Notario y/o en entidad especializada, ya que el Notario no otorga la adjudicación, sino que únicamente autoriza un acta notarial de subasta.
- xi. Los A.C. no solicitarán el archivo de Concursos por insuficiencia de masa si hay bienes pendientes de liquidar, especialmente inmuebles con valor (aún hipotecados), salvo que el acreedor hipotecario, tras ser contactado por la AC, no haya manifestado interés por la adjudicación del bien.
- xii. Posible colaboración mediante el envío de Informes Forensic, de los que previamente disponga SAREB, en caso de que puedan resultar interesante a la AC para la determinación de la responsabilidad de administradores societarios y calificación del concurso en la Sección Sexta o para el análisis de posibles acciones rescisorias.
- xiii. En los planes de liquidación, se acuerda incluir la previsión de un período de Venta Directa por plazo inicial de 6 meses (ajustable) pudiendo ser ampliado si existen PDV's en vigor, siempre que sea justificada la ampliación del plazo (por ejemplo, porque se esté llevando un buen ritmo de venta). De igual forma, podrá acortarse el plazo en casos en los que las circunstancias así lo aconsejen.