

“Protocolo de recomendación de actuación y buenas prácticas en sede concursal de Sareb y los administradores concursales del Registro de Expertos en Economía Forense (REFOR) del Consejo General de Economistas”

Nota: el texto a continuación es un protocolo de intenciones de carácter voluntario. El administrador concursal está sujeto a la ley concursal y reglamentación complementaria relacionada con la misma. Por ello, ni el Consejo General de Economistas ni Sareb responderán de hipotéticos perjuicios derivados de la posible aplicación de este documento.

1.- PARA LOS CONCURSOS QUE SE DECLAREN A PARTIR DEL 1 DE FEBRERO DE 2018:

1.1.- COMUNICACIÓN, RECONOCIMIENTO y CLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS. REPERCUSIÓN INVENTARIO:

Interlocutores: Sareb identificará a quién debe dirigirse la AC durante el concurso. A tal efecto, y como marco general, Sareb comunicará al REFOR-CGE los interlocutores de sus *servicers* (Altamira, Haya R.E., Servihabitat y Solvia), que remitirá a sus miembros (Anexo I).

Comunicación, reconocimiento y clasificación: Sareb comunicará el crédito a la mayor celeridad posible, adjuntando tasación actualizada si la tuviera disponible, o posteriormente en el momento en que disponga de ella. La AC tan pronto disponga de la documentación reconocerá y clasificará el crédito comunicado por Sareb y anticipará siempre que sea posible el resultado del reconocimiento y clasificación, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos de comunicación y plazos previstos en la legislación vigente a través de los interlocutores señalados en la comunicación (Anexo I). Estas comunicaciones anticipadas serán por correo electrónico a través de los interlocutores designados en cada *servicer* de Sareb (Altamira, Haya Real Estate, Solvia y Servihabitat). En los supuestos en los que existan varios *servicers* (multiservicers) existirá una única interlocución (habitualmente del *servicer* que gestione mayor deuda de Sareb).

Concurso de hipotecante no deudor: Sareb como acreedor remitirá comunicación específica y tasación actualizada a la AC para que tenga la información necesaria para hacer constar la existencia de la carga sobre dicho bien en la masa activa del concurso.

1.2.- REALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS (PLANES DE LIQUIDACIÓN). Estas propuestas hacen referencia a los activos que soportan la garantía real de los créditos titularidad de Sareb. La AC partirá del siguiente esquema, adaptándolo a las circunstancias del concurso, al interés del mismo y a la fase en que se encuentre el procedimiento.

Para facilitar su venta-liquidación:

- Por parte de Sareb:
 - Sareb prefiere generalmente la utilización de la subasta judicial del activo, por su menor coste y mayor transparencia, así como por estar previsto legalmente como criterio general y específico en determinados casos.
 - Alternativamente, en caso de que sea más ágil y conveniente para el interés del concurso la dación en pago del activo, tanto si se observa por Sareb como por la AC, coordinarán sus pretensiones y, en caso de acuerdo entre ambas, procederán por esta vía.
- Por parte de la AC:
 - Con independencia del método observado para la venta o liquidación, la AC colaborará en permitir la comercialización de los activos vía los llamados Planes de Dinamización de Ventas (PDV).
 - No se propondrá la obligación de realizar consignaciones o depósitos a Sareb como acreedor privilegiado para participar en la subasta.
 - En caso de que la subasta se declare desierta, se propondrá la adjudicación directa a Sareb para pago.
 - Se incorpora (como si un único lote se tratara) la documentación técnica asociada al inmueble, que no se podrá realizar de forma separada.
 - Se solicitará el acuerdo de adjudicación vía Decreto del Juzgado Mercantil o resolución judicial.
 - En caso de realización mediante venta directa, transcurrido el plazo de recepción de ofertas conforme a la norma, se permitirá a Sareb mejorar la oferta. Para ello, transcurrido el plazo de recepción de ofertas, se celebrará en sede judicial una subasta presencial entre el máximo ofertante y Sareb.
 - De ser posible, no se propondrán realizaciones de lotes de subasta en los que se incluyan a la vez bienes garantes de créditos de Sareb clasificados como privilegio especial, con otros bienes libres de cargas o que sean garantes de créditos de otros acreedores distintos.
 - En caso de que la AC considerara el archivo del concurso por insuficiencia de masa activa, ofrecerá previamente la dación en pago a Sareb de los bienes gravados con privilegio especial.

Eficiencia y costes: la AC no generará comisiones de intermediarios o empresas especializadas por comercialización de activos gravados con privilegio especial por Sareb, o al menos cuando el adjudicatario final sea Sareb. Por su parte, Sareb pondrá a disposición del AC y de forma gratuita, los instrumentos de comercialización que dispone, a través de sus *servicers* o las filiales de éstas.

Mantenimiento y seguridad de los activos: Los AC 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 clasificados con privilegio especial. 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 reconociendo dichos pagos de Sareb para gastos de mantenimiento, como créditos contra la masa.

En situación de usurpación ilegal (okupación) de los bienes inmuebles garantes de créditos de Sareb con privilegio especial, la AC, de ser competente para ello y considerarse de interés para el concurso, presentará la correspondiente denuncia.

1.3.- SECCIÓN DE CALIFICACIÓN:

Informes de Forensic: Sareb enviará a la AC los Informes denominados “Forensic” que disponga y que no sean confidenciales, o cualquier otra documentación relevante para la Sección Sexta del concurso.

2.- PARA LOS CONCURSOS DECLARADOS Y NO CONCLUIDOS ANTES DE 1 DE FEBRERO 2018:

2.1.- COMUNICACIÓN, RECONOCIMIENTO y CLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS. REPERCUSIÓN INVENTARIO:

Si no se ha culminado el plazo de comunicación de créditos, es válido lo referido en el punto 1.1.

Aperturada o no la fase de liquidación, si no se ha presentado el plan de liquidación, la AC y los interlocutores de Sareb (*servicers*) se pondrán en contacto para consensuar intereses y revisar el expediente.

En cualquier estado del concurso, será sencillo identificar los interlocutores de Sareb a través del esquema general en que designan los interlocutores (Anexo I) y así fijar el mapa y trazabilidad de los créditos cedidos por las entidades financieras a Sareb y la asignación a cada *servicer* para identificar el interlocutor.

2.2.- REALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS (PLANES DE LIQUIDACIÓN). Estas propuestas hacen referencia a los activos que constituyen la garantía real de los créditos titularidad de Sareb. La AC partirá del siguiente esquema, adaptándolo a las circunstancias del concurso y la fase en que se encuentre el procedimiento.

Se haya aperturado o no la fase de liquidación, si no se ha presentado el plan de liquidación, la AC y los interlocutores (*servicers*) se pondrán en contacto para facilitar la búsqueda de soluciones alineadas con el interés del concurso.

Si el plan de liquidación estuviera aprobado, y fuera necesario aceptar el ofrecimiento de Sareb en cuanto a costes, mantenimiento o seguridad, se gestionará procesalmente de la debida forma.

La AC comunicará a Sareb a través de el/los responsable/s del *servicer* aquellos concursos que, por tiempo y/o determinadas circunstancias o actuaciones, la realización de los activos objeto de la garantía, o resolución del crédito, se hayan demorado en exceso, estudiando Sareb conjuntamente con la AC posibilidades en aras de una más rápida solución.

2.3.- SECCIÓN DE CALIFICACIÓN: Al igual que el punto 1.3.

Y en prueba del acuerdo alcanzado, ambas entidades firman el presente en Madrid, a 31 de enero de 2018

D. Alfred Albiol Paps
Presidente
REFOR-CGE

D.^a Marisa García Camarero
Directora de Asuntos Legales
Sareb