

[A FONDO]

ÁMBITO INMOBILIARIO: LOS TEMAS QUE ESTÁN PENDIENTES PARA LA VUELTA DEL VERANO

Cuando se reanude el curso, volverán a la agenda una serie de temas que afectan al sector inmobiliario y que podrían introducir importantes novedades en este ámbito. Desde la reforma de la Ley Concursal al desarrollo de las hipotecas flotantes, o el debate sobre la dación en pago, septiembre será un mes fundamental para este sector.

POR VÍCTOR CASARRUBIOS
DEPARTAMENTO DE DERECHO
INMOBILIARIO DE JONES DAY

Metidos de lleno en el paréntesis vacacional, creo que es buen momento para unas reflexiones sobre varios temas de interés para el sector inmobiliario (aparte, obviamente, de la pertinaz crisis) y que estarán en candelero cuando se reanude el curso:

Proyecto de Ley de Reforma de la Ley Concursal: Si se aprueba antes del final de la legislatura, tendremos una reforma que privilegia los acuerdos de refinanciación mediante su exclusión de posibles acciones de rescisión por perjuicio a la masa activa del concurso, e incluso mediante su homologación judicial (a fin de que la espera pactada por las entidades financieras que hayan suscrito estos acuerdos se extienda también a las que no lo hayan hecho).

En el trasfondo, los *schemes of arrangement* sometidos a ley inglesa alcanzados por la Seda y especialmente por Metrovacesa. Se trata de acuerdos de refinanciación que se convierten en vinculantes, según la ley inglesa, si una mayoría de 3/4 del pasivo vota a favor en una junta convocada por el órgano judicial competente en Reino Unido y si posteriormente se homologan judicialmente allí. En el caso de Metrovacesa, el juez inglés tuvo que determinar como paso previo si tenía jurisdicción, cosa que afirmó dado que, entre otros argumentos, la deuda objeto de reestructuración estaba sometida a ley inglesa, aunque Metrovacesa no tuviese su principal centro de intereses en el Reino Unido. ¿Podría entonces un *scheme of arrangement* como el de Metrovacesa obtener reconocimiento judicial en España?

El hecho de que se haya incluido el mecanismo de la homologación en el Proyecto de Reforma de la Ley Concursal podría ser un argumento a favor, aunque en Alemania el reconocimiento judicial de estos acuerdos ya ha sido puesto en duda.

Hipotecas flotantes: es de agradecer la contribución de la Dirección General de los Registros, en su Resolución de 8 de junio, al desarrollo de la hipoteca flotante en las refinanciaciones (en este caso con motivo de la de REYAL URBIS), al confirmar la validez de la titularidad colectiva de estas hipotecas sin necesidad de distribuir cuotas entre una pluralidad de acreedores sindicados (hipoteca flotante en mano común).

No obstante, a la hora de constituir hipotecas flotantes en estas operaciones hay que ser consciente de que con ello se dificulta que los fondos extranjeros, u otras entidades que no sean entidades financieras, puedan

posteriormente adquirir participaciones en la deuda reestructurada ocupando la posición de acreedor hipotecario, pues la Ley Hipotecaria reserva las hipotecas flotantes para las entidades financieras.

Proyecto de norma contable sobre arrendamientos operativos. En plena convergencia entre las NIIF y los principios contables americanos, el International Accounting Standard Board (IASB) y el Financial Accounting Standard Board (FASB) publicaron en agosto de 2010 (y en julio de este año han decidido volver a proponer en segunda ronda) un borrador de norma que introduce cambios relevantes en la contabilización de los arrendamientos.

Desaparece la distinción entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero: el arrendatario reconocerá en su balance un activo (el derecho de uso del objeto arrendado) y un pasivo (la obligación de pagar la renta), mientras que el arrendador reconocerá un activo (el derecho a recibir pagos del arrendatario) y, dependiendo de su exposición al activo subyacente, reconocerá un pa-

LA DGRN CONTRIBUYÓ AL DESARROLLO DE LA HIPOTECA FLOTANTE EN LAS REFINANCIACIONES

LA FUTURA LEY DE SUELOS CONTAMINADOS CAMBIA EL ORDEN DE LOS SUJETOS RESPONSABLES

sivo o dará de baja la parte del activo arrendado que corresponde a los derechos otorgados al arrendatario.

Un proyecto que inquieta en el sector inmobiliario en Francia y en Alemania (algunas compañías ya manejan simulaciones sobre el impacto de la nueva norma) y que creo que en España está pasando un tanto desapercibido (se ha publicado poco sobre el mis-

mo y los comentarios del ICAC no contemplan suficientemente las particularidades de los arrendamientos inmobiliarios). Aparte del funcionamiento contable, interesa la complejidad en la gestión y los costes de implantación que puede acarrear el nuevo modelo, e incluso si podría producir cambios de estrategia en arrendadores y arrendatarios inmobiliarios (¿Afectará la norma a los plazos de los arrendamientos y sus prórrogas? ¿Qué consecuencias puede tener que la renta ya no tenga reflejo como gasto en el Ebitda? ¿Se firmarán más contratos de *management* en detrimento de los arrendamientos, especialmente en sectores como el hotelero?).

Nueva Ley de Suelos Contaminados: la nota de prensa sobre el Proyecto de Ley de Residuos y Suelos Contaminados en el Senado dice que se ha mantenido el régimen de la anterior Ley 10/1998 y se han clarificado algunas cuestiones relacionadas con la responsabilidad por contaminación de suelos. En mi opinión, se ha hecho bastante más: se ha invertido el orden de los sujetos responsables de limpiar la contaminación cuando su causante no se pueda determinar: según la Ley anterior respondía el poseedor y en su defecto el propietario; ahora es a la inversa: primero el propietario y luego el poseedor.

También desaparece la excepción para el acreedor que en ejecución forzosa adquiere un suelo contaminado, siempre que lo enajenase en el plazo de un año. Además, ahora se podrá llegar a suspender la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo contaminado si resultan incompatibles con las medidas de recuperación del terreno que se establezcan (aunque esto ya venía sucediendo en algunas Comunidades Autónomas).

Ejecuciones hipotecarias y dación en pago: crece la preocupación social por este tema. Creo que el sistema de ejecución hipotecaria todavía puede mejorarse para que los deudores obtengan la adecuada contraprestación por el inmueble y así anular o reducir al máximo la deuda remanente.

Ya a principios de julio se ha reformado la Ley de Enjuiciamiento Civil, impidiéndose la adjudicación en subasta al acreedor por menos del 60 por ciento del valor de tasación y reduciéndose hasta el 20 por ciento el depósito exigido a los postores para participar en la subasta (curiosamente, el mismo porcentaje que establecía la Ley de Enjuiciamiento Civil en 1881).

Es preferible impulsar esas mejoras antes que introducir un sistema en que la dación extinga la deuda, que para las entidades financieras implicaría operaciones con más riesgo, y por tanto más caras para el acreditado.

Si eso llegase, se debería evitar su eficacia retroactiva a hipotecas ya concedidas y adoptar medidas para que no se incrementase la mora.

