



One Firm WorldwideSM



CONCEPTOS BÁSICOS EN LA GESTIÓN DE ADJUDICADOS ADQUISICIÓN DE ACTIVOS

Víctor Casarrubios
Pablo Baschwitz
Charo de los Mozos

12 de marzo de 2012

ÍNDICE

- I. Adquisición de Activos en el Concurso de Acreedores
- II. Dación en Pago
- III. Ejecución Judicial
- IV. Ejecución Extrajudicial
- V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

ÍNDICE

- I. Adquisición de Activos en el Concurso de Acreedores
- II. Dación en Pago
- III. Ejecución Judicial
- IV. Ejecución Extrajudicial
- V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

I. Concurso de Acreedores

Concepto

- Procedimiento legal, que se origina cuando una persona (jurídica o física) se encuentra en un estado de insolvencia, es decir, ante la imposibilidad de cumplir sus obligaciones exigibles (i.e. pago a acreedores, a la seguridad social, hacienda, etc.).

I. Concurso de Acreedores

Objetivos

- a. Paliar los efectos nocivos de la insolvencia.
- b. Organizar las finanzas del concursado y asegurar la máxima satisfacción de los acreedores.
- c. Favorecer la continuación de la empresa.

I. Concurso de Acreedores

Regulación

- Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal
- Reformada por:
 - Real Decreto Ley 3/2009 de 27 de marzo
 - Ley 38/2011 de 10 de octubre

I. Concurso de Acreedores

Solicitud de Declaración del Concurso

- a. A instancia del deudor, concurso voluntario.
- b. A instancia de un acreedor, concurso necesario.

I. Concurso de Acreedores

Requisitos para la solicitud

A instancia del deudor:

Insolvencia actual o inminente.

A instancia de un acreedor:

Ejecución infructuosa o:

- a. Sobreseimiento en el pago de las obligaciones.
- b. Existencia de embargos.
- c. Alzamiento o liquidación de bienes.
- d. Incumplimiento de obligaciones tributarias, seguridad social o salarios e indemnizaciones de trabajo (3 meses anteriores).

I. Concurso de Acreedores



I. Concurso de Acreedores

Clases de Créditos

- a. Contra la masa (no forman parte de la masa pasiva)
- b. Créditos concursales
 - i. Créditos privilegiados.
 - 1) Con privilegio especial.
 - 2) Con privilegio general.
 - ii. Créditos ordinarios.
 - iii. Créditos subordinados.

I. Concurso de Acreedores

Clases de Créditos

a. Créditos contra la masa

- i. Por salarios últimos 30 días.
- ii. Costas y gastos judiciales.
- iii. La administración concursal.
- iv. El 50% de los créditos que supongan nuevos ingresos de tesorería (concedidos en el marco de un acuerdo de refinanciación).

I. Concurso de Acreedores

Clases de Créditos

Créditos privilegiados

- i. Con privilegio ESPECIAL
 - a. Garantizados con garantía real (hipoteca o prenda).
 - b. Por cuotas de arrendamiento financiero o plazos de compraventas con reserva de dominio, prohibición de disponer o condición resolutoria.

I. Concurso de Acreedores

Clases de Créditos

Créditos privilegiados

- i. Con privilegio GENERAL
 - a. Salarios y créditos tributarios y de seguridad social que no gocen de privilegio especial (hasta 50% de su importe).
 - b. Créditos de acreedor que instó el concurso y que no fueran subordinados, hasta el 50% de su importe.
 - c. Créditos que supongan nuevos ingresos de tesorería concedidos en el marco de un acuerdo de refinanciación y en la cuantía no reconocida como crédito contra la masa.

I. Concurso de Acreedores

Clases de Créditos

Créditos ordinarios

Aquéllos que no son ni privilegiados ni subordinados.

Créditos subordinados

- i. Incluidos tardíamente en la lista de acreedores
- ii. Por pacto contractual.
- iii. Por recargos e intereses, salvo los correspondientes a créditos con garantía real.
- iv. Titularidad de personas especialmente relacionadas con el deudor.

I. Concurso de Acreedores

Efectos de la declaración de concurso

a. Efectos sobre el DEUDOR

- i. Concurso voluntario: conservación de facultades de administración y disposición sobre su patrimonio.
- ii. Concurso necesario: suspensión de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio.

I. Concurso de Acreedores

Efectos de la declaración de concurso

b. Efectos sobre las ACCIONES:

Regla General:

- i. Imposibilidad de iniciación de juicios declarativos del orden civil y social. Los iniciados continúan hasta sentencia firme.
- ii. Imposibilidad de iniciación de ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios.
- iii. Quedan en suspenso ejecuciones en curso.

I. Concurso de Acreedores

Efectos de la declaración de concurso

b. Efectos sobre las ACCIONES:

Excepciones:

- i. Continuación de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo y las ejecuciones laborales en que se hubieran embargado bienes del concursado (no necesarios para la continuidad de la actividad profesional del deudor).

I. Concurso de Acreedores

Efectos de la declaración de concurso

b. Efectos sobre las ACCIONES:

Excepciones:

- ii. Los embargos (pero no los administrativos) podrán ser levantados y cancelados si dificultan el ejercicio profesional del deudor (solicitud al Juez del concurso por los administradores concursales y audiencia previa a los acreedores afectados).

I. Concurso de Acreedores

Efectos de la declaración de concurso

b. Efectos sobre las ACCIONES:

Excepciones:

- iii. Acreedores con garantía real podrán iniciar la ejecución de sus garantías hasta la apertura de la fase de liquidación (salvo si los activos están afectos , en cuyo caso, espera hasta convenio o un año desde la declaración del concurso). Los iniciados se suspenden salvo si afectos o no necesarios.

I. Concurso de Acreedores

Efectos del Convenio sobre los créditos

- i. Quita y/o espera
 - a. Ordinarios y subordinados quedan vinculados a lo establecido en dicho convenio.
 - b. Subordinados: plazos de espera cuentan desde íntegro pago de ordinarios.
 - c. Los créditos privilegiados sólo quedan vinculados si voto a favor.
- ii. En ningún caso la propuesta de convenio podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago salvo privilegiados especiales y con autorización del juez.

I. Concurso de Acreedores

Adjudicación en el procedimiento concursal

- i. Ejecución iniciada o reanudada durante la tramitación (pero antes de la apertura de la liquidación):
 - a. Se somete a la jurisdicción del Juez del Concurso.
 - b. El Juez decidirá sobre su procedencia y acordará, en su caso, su tramitación en pieza separada, acomodando las actuaciones al procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda.

I. Concurso de Acreedores

Adjudicación en el procedimiento concursal

- ii. Una vez se produce la apertura de la fase de liquidación:
 - a. La ejecución ya no puede iniciarse.
 - b. La administración concursal preparará un plan de liquidación.
 - c. En su defecto se realizarán los bienes mediante el procedimiento de apremio (LEC). Los afectos a privilegio especial, reglas especiales para el pago de estos créditos.
 - d. Se procederá al pago de los acreedores en el orden correspondiente a la clasificación de sus créditos.

I. Concurso de Acreedores

Finalización

El concurso puede finalizar por las siguientes causas:

- a. Una vez firme el auto declarando el cumplimiento del convenio o la finalización de la fase de liquidación.
- b. En cualquier estado del procedimiento cuando se compruebe la insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa.
- c. Cuando se compruebe el pago de la totalidad de los créditos o que ya no existe situación de insolvencia.

ÍNDICE

- I. Adquisición de Activos en el Concurso de Acreedores
- II. Dación en Pago
- III. Ejecución Judicial
- IV. Ejecución Extrajudicial
- V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

II. Dación en Pago

Concepto

- Es el acto de cumplimiento de una obligación que se realiza mediante la entrega de una prestación distinta de la previamente pactada y en sustitución de la pactada.
- Será necesario el consentimiento del acreedor.
- Ejemplos:
 - a. Compraventa. En el momento en que el comprador debe satisfacer el precio acuerda con el vendedor el cumplimiento la obligación mediante la entrega de una prestación distinta.
 - b. Préstamo. El deudor acuerda con el banco el cumplimiento de la devolución del principal y pago de los intereses mediante la entrega de una prestación distinta.

II. Dación en Pago

Regulación:

Si bien, no se reconoce expresamente la dación en pago en el Código Civil, sí se admite y se menciona en distintos artículos.

II. Dación en Pago

Incumplimiento de préstamo hipotecario, dación en pago y Código de Buenas Prácticas

Principio general:

- En caso de incumplimiento de la obligación garantizada (repago del préstamo), si las partes no han llegado a un acuerdo de dación en pago, el acreedor podrá dirigirse contra el inmueble hipotecado ejercitando la acción hipotecaria (judicial o extrajudicialmente) para ver satisfecho su derecho.
- Principio de RESPONSABILIDAD PERSONAL ILIMITADA (artículo 1.911 Código Civil). El deudor responde del cumplimiento de las obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros, es decir, si el acreedor no ve satisfecho su crédito con lo obtenido en la subasta, el procedimiento puede continuar con el embargo de otros bienes. El acreedor podrá, además, perseguir al deudor por otros medios.

II. Dación en Pago

Incumplimiento de préstamo hipotecario, dación en pago y Código de Buenas Prácticas

Excepción:

- Es posible limitar la responsabilidad de manera que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados. Es decir, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados y no alcanzarán los demás bienes del deudor (artículo 140 de la Ley Hipotecaria). Esta limitación aplicará cuando así se haya pactado en la escritura de constitución de la hipoteca.

II. Dación en Pago

Incumplimiento de préstamo hipotecario, dación en pago y Código de Buenas Prácticas

Código de Buenas Prácticas:

- Recomendaciones dirigidas a las entidades bancarias que, si lo suscriben, quedarán obligadas a su cumplimiento.
- Insta a las entidades bancarias a conceder la dación en pago (entrega de la vivienda para saldar la deuda hipotecaria) a familias con todos sus miembros en paro y siempre y cuando el valor del inmueble no superior a EUR 200.000 en grandes ciudades y EUR 120.000 en núcleos rurales.

ÍNDICE

- I. Adquisición de Activos en el Concurso de Acreedores
- II. Dación en Pago
- III. Ejecución Judicial
- IV. Ejecución Extrajudicial
- V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

III. Ejecución Judicial

Regulación:

Ley Hipotecaria (artículo 129)

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

-Título IV – Ejecución dineraria

- Capítulo V (artículos 681 a 698)

III. Ejecución Judicial

Inicio: requerimiento extrajudicial de Pago al deudor

Requerimiento de pago al deudor mediante acta notarial (con al menos 10 días de antelación) en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente si se le encontrare en el domicilio, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años y si no se encontrare a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo que haya.

III. Ejecución Judicial

Demanda Ejecutiva

Presentación ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radica el inmueble, junto con la siguiente documentación:

- a. Título ejecutivo, escritura de hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente que deberá contener el valor de tasación del inmueble a efectos de la subasta y el domicilio del deudor.
- b. Poderes otorgados al procurador.
- c. Documento que exprese el saldo por el que se pide el despacho de la ejecución (el principal del préstamo pendiente más los intereses calculados hasta la fecha de la demanda).

III. Ejecución Judicial

Demanda Ejecutiva

Documentación (cont.):

- d. Documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación conforme a lo pactado en el título ejecutivo.
- e. En caso de haberse realizado, acta notarial que acredite haberse requerido al deudor (y fiador, en su caso) el pago de la cantidad reclamada, con al menos diez días de antelación.
- f. Cualesquiera otros documentos que el acreedor considere necesarios.

III. Ejecución Judicial

Desarrollo de la Ejecución

- El Tribunal:
 - a. Emitirá auto y, en caso de no haberse realizado requerimiento de pago al deudor, el Juzgado requerirá de pago al deudor.
 - b. Librará mandamiento al Registro de la Propiedad para emisión de certificación en la que conste:
 - i. Titularidad del dominio y demás derechos reales del inmueble.
 - ii. Relación de cargas que graven el inmueble. El Registrador hará constar por nota marginal, que ha expedido la certificación.

III. Ejecución Judicial

Desarrollo de la Ejecución

- El Registrador comunicará la existencia del procedimiento a titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca, que podrán satisfacer el importe antes de la adjudicación del remate.
- Diez días desde despacho de ejecución o requerimiento de pago al deudor, acreedor podrá solicitar (i) posesión interina del inmueble o (ii) su administración, todo ello por plazo no superior a dos años.

III. Ejecución Judicial

Subasta, convenio o entidad especializada

Desarrollo de la Subasta

- Tendrá lugar a los 30 días desde requerimiento de pago y notificaciones.
- Se anunciará con 20 días de antelación. En el anuncio se incluirá la siguiente información:
 - a. Valor del inmueble.
 - b. Fecha y lugar de la subasta.
 - c. Manifestación de que la certificación emitida por el Registro de la Propiedad está a disposición en la secretaría del Juzgado.

Requisitos

- a. Obligación de consignación del 20% del valor que se haya dado al inmueble para participar.
- b. Participación en subasta implica aceptación de la titulación, cargas y gravámenes anteriores, que subsisten.

III. Ejecución Judicial

Desarrollo de la Subasta

i. Postura: igual o superior al 70% del valor

- a. Realizada por un tercero: el tribunal aprobará el mismo día mediante auto el remate a favor del mejor postor que, deberá consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.
- b. Realizada por el ejecutante: aprobado el remate, el secretario judicial liquidará lo que se deba por principal intereses y costas y el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiera.

III. Ejecución Judicial

Desarrollo de la Subasta

ii. Postura: inferior al 70% del valor

- a. El ejecutado podrá presentar a un tercero, en el plazo de 10 días, que mejore la postura o, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la satisfacción del derecho del ejecutante.
- b. Si transcurridos los diez días el ejecutado no presenta un tercero, el ejecutante puede, en el plazo de cinco días, pedir adjudicación del inmueble por el 70% del valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que sea superior al 60% del valor y a la mejor postura.
- c. Si el ejecutante no hace uso del mencionado derecho, se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad ofrecida supere el 50% del valor o, siendo inferior, cubra la cantidad por la que se ha despachado ejecución.

III. Ejecución Judicial

Desarrollo de la Subasta

- **Subasta desierta**
 - a. El acreedor puede pedir la adjudicación del inmueble por el 60% de su valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
 - b. Si el acreedor no hace uso de la facultad anterior en el plazo de 20 días, alzamiento del embargo.

III. Ejecución Judicial

Resultado de la subasta

- **Pago del crédito y aplicación del sobrante**
 - a. El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, hasta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria
 - b. El resto, se deposita para pago de titulares de derechos inscritos con posterioridad al del ejecutante y si, aún así, existiere sobrante, al propietario del bien hipotecado o al ejecutante.

III. Ejecución Judicial

Resultado de la Subasta

El adquirente:

- a. Solicitará al tribunal que se le ponga en posesión del inmueble no ocupado.
- b. Si el inmueble estuviera ocupado y el ocupante no tuviera derecho a ello (ocupantes de hecho o sin título), se acordará su lanzamiento o el adquirente lo podrá pedir en el plazo de un año.
- c. Se procederá a la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad

El ejecutante podrá ceder el remate a un tercero mediante comparecencia ante el Secretario, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente

III. Ejecución Judicial

Inscripción en el Registro de la Propiedad

- Se presentará, para su inscripción, testimonio expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor y en el que se exprese que se ha consignado el precio.
- Cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores al derecho del ejecutante.

III. Ejecución Judicial

Existencia de Ocupantes/Arrendatarios en el Inmueble Adjudicado

- Si en el procedimiento de ejecución se deriva que existen personas, distintas del ejecutado, que ocupan el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en un plazo de 10 días, presenten al Tribunal los títulos que justifiquen su situación.
- El ejecutante podrá pedir que el Tribunal declare que el ocupante no tiene derecho a permanecer en el inmueble. El Tribunal declarará si tiene o no derecho, expresándolo en el anuncio de la subasta.

III. Ejecución Judicial

Finalización del Procedimiento de Ejecución

Casos:

- a. Si el ejecutado paga al ejecutante la cantidad reclamada más las costas:
 - i. Consignándolo en el Juzgado en cualquier momento, antes de la aprobación del remate o adjudicación al ejecutante; o
 - ii. Realizando el pago directamente al ejecutante.
- b. Si el ejecutante desiste de la ejecución.
- c. Si el inmueble es liberado por titulares de derechos inscritos con posterioridad o tercer poseedores.

ÍNDICE

- I. Adquisición de Activos en el Concurso de Acreedores
- II. Dación en Pago
- III. Ejecución Judicial
- IV. Ejecución Extrajudicial**
- V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

IV. Ejecución Extrajudicial

Concepto

- Modo de ejecutar los bienes hipotecados, en caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada (i.e. pago del préstamo).
- Venta que se desarrolla ante el notario.
- Para la utilización de este procedimiento será necesario su pacto en la escritura de constitución de la hipoteca.

IV. Ejecución Extrajudicial

Regulación:

Reglamento Hipotecario (artículos 234 y ss.)

IV. Ejecución Extrajudicial

Inicio del procedimiento: requerimiento al Notario

El acreedor iniciará el procedimiento mediante requerimiento dirigido al Notario del lugar donde radique el inmueble indicando la cantidad exacta objeto de reclamación. Deberá entregar, además, la siguiente documentación:

- a. Escritura de constitución de la hipoteca, con nota de haberse inscrito, que deberá contener el valor en que los interesados han tasado el inmueble.
- b. Documentos que permitan determinar los intereses acumulados.

IV. Ejecución Extrajudicial

Desarrollo de la Ejecución

- El Notario examinará el requerimiento y solicitará al Registro de la Propiedad correspondiente certificación en la que conste:
 - a. Última inscripción de dominio que se haya practicado.
 - b. Inscripción de la hipoteca.
 - c. Relación de cargas que graven el inmueble.
- El Notario practicará requerimiento de pago al deudor y si, a los 10 días, éste no realiza el pago, el Notario notificará la iniciación de las actuaciones al deudor y a los titulares de cargas posteriores a la hipoteca.

IV. Ejecución Extrajudicial

Desarrollo de la Subasta

- Tendrá lugar a los 30 días desde requerimiento de pago y notificaciones.
- Se anunciará con 20 días de antelación. En el anuncio se incluirá la siguiente información:
 - a. Valor del inmueble.
 - b. Fecha y lugar de la subasta.
 - c. Manifestación de que la certificación emitida por el Registro de la Propiedad está a disposición en la Notaría.
 - d. En prevención de que no hubiere ningún postor se indicará lugar y hora para la celebración de la segunda subasta, por otro término de 20 días. De igual forma se anunciará la tercera subasta.

IV. Ejecución Extrajudicial

Requisitos

- a. Obligación de consignación (no aplica al acreedor) del 30% del tipo en primera y segunda subasta y 20% en tercera subasta. valor que se haya dado al inmueble para participar.
- b. Participación en subasta implica aceptación de cargas y gravámenes anteriores, que subsisten.

IV. Ejecución Extrajudicial

Desarrollo de la Subasta

i. Primera subasta

- a. El tipo será el pactado en la escritura de constitución de la hipoteca. No se admitirán posturas inferiores.
- b. Si no hubiese posturas, acreedor puede solicitar la adjudicación del inmueble en pago de su crédito, en el plazo de 5 días, por el tipo de aquélla.

IV. Ejecución Extrajudicial

Desarrollo de la Subasta

ii. Segunda subasta

- a. El tipo será el 75% del correspondiente a la primera subasta. No se admitirán posturas inferiores.
- b. Al igual que en la primera subasta, si no hubiese posturas, acreedor puede solicitar la adjudicación del inmueble en pago de su crédito, en el plazo de 5 días, por el tipo de aquélla.

IV. Ejecución Extrajudicial

Desarrollo de la Subasta

iii. Tercera subasta

- a. Se celebrará sin tipo.
- b. Si la postura fuese inferior al tipo de la segunda, el acreedor, el dueño o un tercero autorizado por ellos, podrán mejorar la postura en el plazo de 5 días.
- c. Si transcurridos los 5 días no se formula petición, se adjudicará el inmueble al rematante.

IV. Ejecución Extrajudicial

Resultado de la Subasta

- i. Una TERCERA PERSONA deviene adjudicataria del inmueble. En este caso:
 - a. El adquirente consignará en los 8 días siguientes a la subasta, la diferencia entre el importe consignado y el total del precio y aceptará la adjudicación del inmueble.
 - b. El remate se destinará sin dilación al pago del acreedor.
 - c. En caso de remanente, si hubiere acreedores posteriores, se consignará en el oportuno establecimiento público quedando afecto a las resultas de dichos créditos. Si no hubiese acreedores, el remanente se entregará al deudor.

IV. Ejecución Extrajudicial

Resultado de la Subasta

- ii. El ACREEDOR deviene adjudicatario del inmueble:
 - a. El acreedor consignará la diferencia entre el importe del remate y la cantidad a que asciende el crédito y los intereses, sin perjuicio de que se reintegre al acreedor, cuando se practique la liquidación, el importe de los gastos de ejecución originados.
 - b. Se procederá del mismo modo cuando el acreedor hubiera pedido que se le adjudique el inmueble y el importe asegurado sea inferior al fijado como tipo en la subasta.
 - c. El adjudicatario podrá pedir la posesión del inmueble al Juez de Primera Instancia del lugar donde radique el inmueble.
- iii. Las tres subastas quedan desiertas y el acreedor no hace uso del derecho que tiene de adjudicarse el inmueble:
 - a. El Notario dará por terminada la ejecución.
 - b. Cerrará el acta quedando expedita la vía judicial que corresponda.

IV. Ejecución Extrajudicial

Inscripción en el Registro de la Propiedad

- Verificado el remate y consignado éste, se protocolizará el acta y se procederá al otorgamiento de la escritura pública entre el adjudicatario y el dueño del inmueble, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- Se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores al derecho del ejecutante.

IV. Ejecución Extrajudicial

Finalización del Procedimiento de Ejecución

Casos:

- a. Si el deudor paga al acreedor la cantidad reclamada
- b. Si el inmueble es liberado por titulares de derechos inscritos con posterioridad o tercer poseedores.

ÍNDICE

- I. Adquisición de Activos en el Concurso de Acreedores
- II. Dación en Pago
- III. Ejecución Judicial
- IV. Ejecución Extrajudicial
- V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

Dación en Pago

- i. Consecuencias Fiscales para el Acreedor
 - a. Tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), en función de la condición, particular o empresario, que realiza la dación en pago.
 - b. Si la operación queda sujeta a IVA, tributará por Actos Jurídicos Documentados.
 - c. La ganancia de patrimonio quedará sujeta al IRPF o Impuesto sobre Sociedades, por la diferencia entre el valor real del bien y el importe de la deuda que se cancela.

V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

Dación en Pago

- ii. Consecuencias Fiscales para el Deudor
 - a. Si el bien inmueble dado en pago es urbano, estará sujeto al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - b. La ganancia de patrimonio quedará sujeta al IRPF o Impuesto sobre Sociedades, por la diferencia entre el valor de adquisición del bien y el de transmisión.
 - c. Regulación tributaria: Vivienda habitual -exención por reinversión- deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.
 - d. En personas físicas: Posible sujeción de la transmisión al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
 - e. Cancelación de hipoteca: No sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o Actos Jurídicos Documentados.

V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

Ejecución Extrajudicial

- i. Consecuencias Fiscales para el Acreedor
 - a. Tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), en función de la condición, particular o empresario, que realiza la transmisión.
 - b. Si la operación queda sujeta a IVA, tributará por Actos Jurídicos Documentados.
 - c. La ganancia de patrimonio quedará sujeta al IRPF o Impuesto sobre Sociedades, por la diferencia entre el valor real del bien y el importe de la deuda que se cancela.

V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

Ejecución Extrajudicial

- ii. Consecuencias Fiscales para el Deudor
 - a. Si el bien inmueble dado en pago es urbano, estará sujeto al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
 - b. La ganancia de patrimonio quedará sujeta al IRPF o Impuesto sobre Sociedades, por la diferencia entre el valor de adquisición del bien y el de transmisión.
 - c. Regulación tributaria: Vivienda habitual -exención por reinversión- deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.
 - d. Cancelación de hipoteca: No sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o Actos Jurídicos Documentados.

V. Singularidades Fiscales de la Adquisición en Pago de Deuda

Ejecución Judicial

- Verificado el remate y consignado éste, se protocolizará el acta y se procederá al otorgamiento de la escritura pública entre el adjudicatario y el dueño del inmueble, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Adquisición de Inmueble como Consecuencia de un Procedimiento Concursal

- En caso de aplicación del IVA en la transmisión, el sujeto pasivo es el acreedor - Aplicación del método denominado *"inversión del sujeto pasivo"*.

Datos de contacto

vcasarrubios@jonesday.com
pbaschwitz@jonesday.com
cdelosmozos@jonesday.com



Gracias por vuestra atención