



**Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de
mecanismo de segunda oportunidad y
reducción de carga financiera**

**Nueva reforma de la Ley Concursal –
La “segunda oportunidad” para
familias y empresarios**



ÁREAS: Financiero (*Banking & Finance*)
 Concursal y reestructuraciones

CONTACTO: a.campo@evergreenlegal.es

INTRODUCCIÓN	2
RESUMEN EJECUTIVO.....	4
1. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA RECLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS (art. 92, 93 y 94 de la Ley Concursal).....	5
2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA CONCLUSIÓN DEL CONCURSO (ARTS. 176 BIS, 178 Y NUEVO 178 BIS LC). EL BENEFICIO DE EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO O LA “SEGUNDA OPORTUNIDAD” (FRESH START).....	7
3. MODIFICACIONES RELATIVAS A ACUERDOS EXTRAJUDICIALES DE PAGOS	9
4. MODIFICACIONES DE OTRAS NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS Y EJECUCIONES SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE PERSONAS EN SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD.....	13

Esta Alerta Informativa ha sido elaborada como un documento de noticias de cambios normativos que entendemos que pueden ser de interés para nuestros clientes y amigos, por lo que su contenido no debe ser considerado como asesoramiento legal de ningún tipo.

Dado su carácter divulgativo, rogamos a nuestros clientes y amigos que no duden en remitir esta Alerta Informativa a otros contactos profesionales y amigos que crean que puedan estar interesados en la materia aquí tratada.

Tampoco duden en contactar con nosotros (a.campo@evergreenlegal.es) si desean cualquier tipo de análisis o explicación adicional.

INTRODUCCIÓN

El Gobierno aprueba una nueva reforma de la Ley Concursal con el objetivo primordial de fomentar la negociación extrajudicial de deuda de pequeños empresarios y personas físicas, favoreciendo la llamada “segunda oportunidad” o “fresh start”

Durante el año 2014 se aprobaron varias reformas de la Ley 22/2003, de 9 de julio (la “**Ley Concursal**” o la “**LC**”) modificando de forma sustancial importantes instituciones y preceptos de esta Ley.

Estas reformas fueron implementadas en virtud de las siguientes normas:

- (i) el **Real Decreto-ley 4/2014, de 7 de marzo**, de medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresa (el “**RDL 4/2014**”), convalidado por la **Ley 17/2014, de 30 de septiembre** (la “**Ley 17/2014**”), que a su vez introdujo ciertas mejoras técnicas y nuevos requisitos para ejercer como administrador concursal bajo la nueva redacción del artículo 27 LC (pendiente de desarrollo reglamentario para su entrada en vigor); y
- (ii) el **Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre**, de medidas urgentes en materia concursal (el “**RDL 11/2014**”), pendiente de convalidación de conformidad con el Proyecto de Ley que actualmente sigue en fase de enmiendas en la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados.

Sin que hayan transcurrido todavía seis meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2014, este sábado 28 de febrero de 2015 se ha publicado en el BOE el **Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social** (el “**RDL 1/2015**” o el “**RDL**”), entrando en vigor al día siguiente de su publicación.

Además de la reforma de la Ley Concursal que vamos a resumir a continuación, el RDL incluye **otra serie de medidas** como: (i) la modificación de ciertas medidas de **protección de deudores hipotecarios sin recursos**, así como de la **suspensión de los desahucios sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables**, que resumiremos al final de esta nota; y (ii) ciertas **medidas en el ámbito tributario** (e.g. reforma de ciertos apartados de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre Sociedades) **y de las Administraciones Públicas**, y en el **ámbito de la Seguridad Social**, las cuales quedan fuera del alcance de esta alerta informativa.

En una primera aproximación, esta nueva reforma de la LC no debería afectar sustancialmente a los concursos (presentes o futuros) de grandes corporaciones empresariales, ni por tanto a la práctica de financiaciones y refinanciaciones corporativas (corporate finance), sino al concurso de personas físicas (empresarios o no), profesionales, autónomos y sociedades de reducida dimensión.

En consecuencia, además de para los deudores que reúnan las condiciones para solicitar el beneficio de exoneración del pasivo y/o un “Acuerdo Extrajudicial de Pagos”, la reforma puede ser relevante para el análisis de riesgos por parte de entidades de crédito y otros acreedores financieros (e.g. fondos “distressed”) que puedan ser titulares de préstamos “non-performing” (NPLs) frente a este tipo de deudores, así como para el análisis de riesgos para la concesión de nuevos créditos.

Por lo que se refiere a la reforma de la Ley Concursal operada por el artículo 1 del RDL 1/2015, su objetivo fundamental es proporcionar una **nueva regulación del denominado “Acuerdo Extrajudicial de Pagos” (“AEP”)**, modificando la redacción de prácticamente todos los artículos del **Título X** (artículos 231 a 242) de la **LC**, que habían sido incluidos en virtud de la **“Ley de Emprendedores”** de 2013 (*i.e.* Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en vigor desde el 18 de octubre de 2013).

Asimismo, como destaca la Exposición de Motivos, se introduce como **novedad fundamental** un nuevo **artículo 178 bis LC** en relación con la posibilidad de que el **deudor persona natural obtenga el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho**.

Al mismo tiempo, el legislador aprovecha la ocasión para volver a **modificar la redacción de los artículos 92, 93 y 94 de la LC** (que ya habían sido objeto de modificación en 2014 en virtud de las reformas anteriormente citadas), destacando la nueva redacción del artículo 94 por lo que se refiere a los **medios permitidos para la valoración de los bienes o derechos sobre los que estuviesen constituidas las garantías**, diferenciando entre bienes inmuebles del resto de bienes, y dentro de los primeros **si se trata de vivienda terminada o no**.

Antes este cambio normativo, de efecto inminente, y dadas sus implicaciones, tanto en la práctica concursal como en la práctica bancaria (*banking & finance*), el objeto de esta nota es realizar un primer análisis “de urgencia”.

RESUMEN EJECUTIVO

- Cuando la **garantía está constituida sobre una vivienda terminada** no es necesario obtener un informe de tasación de entidad homologada y registrada en el Banco de España emitido en los 12 meses anteriores, sino que es suficiente con proceder a la **actualización de una valoración con antigüedad no superior a 6 años**, de acuerdo con unos parámetros.
- Se amplía el “*fresh start*” incluido en la LC en virtud de la Ley de Emprendedores de 2013, estableciendo una **segunda oportunidad** en el ámbito concursal para **deudores de buena fe** con cargas, **incluyendo** a las **personas físicas**.
- Se da una nueva redacción a la práctica totalidad de los **artículos de la LC relativos al AEP**, con la finalidad de flexibilizar su contenido y efectos, **asimilando su regulación a la de los acuerdos de refinanciación** de la DA 4ª.

De esta forma, los **efectos de un AEP se extienden a los acreedores con privilegio especial** por la parte cubierta con el valor de su garantía si se obtienen unas mayorías super-reforzadas calculadas en proporción del valor de las “garantías aceptantes”. Los créditos de derecho público siguen sin estar incluidos en el ámbito de estos mecanismos.

- Dentro de la reforma de los artículos del AEP, **se refuerza y flexibiliza la figura del mediador**, cuya labor consiste en impulsar la negociación para facilitar acuerdos de reestructuración de deudas. El mediador concursal será designado por un notario o registrador. En el caso de las empresas, las funciones de mediación podrán ser realizadas por las Cámaras Oficiales de Comercio, mientras que el notario podrá ser mediador cuando se trate de personas físicas.
- Aunque no está incluido en el RDL 1/2015, sino en el **Proyecto de Ley de Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil** aprobado por el Consejo de Ministros para su remisión a Cortes, en línea con el nuevo régimen de “segunda oportunidad” para las personas físicas, **se acorta el plazo de prescripción de acciones personales** que no tengan establecido un plazo de prescripción específico: el plazo **pasa de 15 años a 5**.
- En el supuesto de que no sea posible alcanzar un AEP, o éste sea incumplido o anulado, y entonces se declare el denominado “**concurso consecutivo**”, ello **no implica necesariamente** (salvo para personas naturales no empresarios) la **apertura de la fase de liquidación**, ya que el RDL 1/2015 incluye la posibilidad de que el deudor o el mediador concursal formulen una propuesta anticipada de convenio (PAC). **Se incluyen determinadas especialidades del AEP para personas naturales no empresarios**, mediante la inclusión en la LC de un nuevo artículo 242 bis a los efectos de establecer un procedimiento más simplificado y con plazos más breves.
- Se **amplía el colectivo protegido por el Código de Buenas Prácticas** del Real Decreto-ley 6/2012, a quienes se excluye de las “cláusulas” suelo de las hipotecas, **y se prorroga dos años más la suspensión de los desahucios de colectivos especialmente vulnerables** (ampliando además su ámbito subjetivo en línea con la del Código de Buenas Prácticas) que de otro modo hubiera vencido este próximo mes de mayo de 2015.

1. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA REACLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS (art. 92, 93 y 94 de la Ley Concursal)

- 1.1 En primer lugar, en relación con los créditos que deben recibir la calificación de subordinados de acuerdo con el artículo 92 LC, el RDL 1/2015 incluye una mejora de técnica legislativa al **desplazar el segundo párrafo del apartado 5º de este artículo 92 (acreedores que hayan capitalizado** directa o indirectamente **todo o parte de sus créditos** en cumplimiento de un acuerdo de refinanciación del art. 71 bis o de la DA 4ª), a la lista de qué personas se consideran especialmente relacionadas con el concursado (“PERs”) establecida en el apartado 2 del artículo 93 LC y, en concreto, **a la definición de “administradores de derecho o de hecho”** establecida bajo el sub-apartado 2º.

En consecuencia, no tendrán la consideración de PERs aquellos acreedores que hayan capitalizado deudas aunque asuman cargos de administración del deudor por razón de la capitalización llevada a cabo en el marco de un acuerdo de refinanciación bajo el art. 71 bis o la DA 4ª (a los efectos de esta nota, un “ARF”), de un AEP o de un convenio.

Asimismo se incluye un **nuevo inciso** al final del referido sub-apartado 2, **exceptuando de la definición de administradores de hecho a aquellos acreedores que hayan suscrito un ARF, un convenio o un AEP “por las obligaciones que asuma el deudor en relación con el plan de viabilidad salvo que se probase la existencia de alguna circunstancia que pudiera justificar esta condición”**.

En una primera lectura de este nuevo precepto, no tenemos clara cuál es la intención del legislador al incluir esta excepción y qué riesgo de subordinación tiene aquel acreedor, que sin capitalizar deudas, suscriba un ARF, un convenio o AEP y el deudor asuma frente al mismo determinadas obligaciones en relación con el plan de viabilidad, y que al mismo tiempo esta excepción admita prueba en contrario. No parece razonable interpretar que un socio del deudor o cualquier otra persona que de otro modo hubiera recibido la calificación de PER deje de serlo por el mero hecho de suscribir un ARF, un convenio o un AEP.

- 1.2 En segundo, se incluye un nuevo párrafo en el referido apartado 5º del artículo 92 para que en ningún caso los **“créditos por alimentos”** (esto es, aquellos créditos de personas respecto de las cuales el concursado tuviere deber legal de alimentos) **nacidos y vencidos antes de la declaración de concurso** puedan ser calificados como créditos subordinados. Estos créditos por alimentos serán considerados como **crédito ordinario aunque su titular sea una PER**.

Adviértase que los artículos 47 y 84.2 de la LC ya regulan con cierto detalle el “derecho a alimentos” y el deber legal de alimentos a cargo del concursado frente a terceros, dependiendo si la resolución judicial por la que se impone la obligación de prestar alimentos se dicta con anterioridad o con posterioridad a la declaración de concurso:

- (i) si se dicta con anterioridad, los créditos por alimentos devengados con anterioridad a la declaración de concurso se satisfará con cargo a la masa activa en la cuantía fijada por el juez de concurso, teniendo en cuanto al exceso la consideración de crédito concursal ordinario (exceptuando los alimentos debidos al cónyuge, pareja de hecho y descendientes bajo su potestad); los que se devenguen con posterioridad a la declaración de concurso, tendrán la consideración de créditos contra la masa.*

(ii) si se dicta con posterioridad, los créditos por alimentos tendrán la consideración de créditos contra la masa en la extensión que fije el Juez de primera instancia.

1.3 Y en tercer lugar, quizá el cambio más relevante sea el incluido en relación con los apartado b) y c) del artículo 94.5 LC a los **efectos de determinar el “valor razonable” de los bienes o derechos sobre los que recaigan las garantías constituidas en aseguramiento de los créditos que gocen de privilegio especial**, modificando qué informes o documentos son los necesarios para obtener esta valoración si no se realizase una valoración *ad hoc* por experto independiente:

- (i) si se trata de bienes inmuebles, será suficiente con un informe emitido por sociedad de tasación homologada e inscrita en el Banco de España (a estos efectos, la “Entidad Homologada”) si este informe se haya emitido dentro de los 12 meses anteriores a la fecha de declaración del concurso (antes de la reforma del RDL 1/2015, era suficiente un informe de experto independiente emitido dentro de los 6 meses anteriores);*
- (ii) si son bienes distintos a inmuebles, será suficiente con un informe de experto independiente emitido dentro de los 6 meses anteriores a la fecha de declaración del concurso; y*
- (iii) si se trata de efectivo, cuentas corrientes, dinero electrónico o imposiciones a plazo fijo, no es necesario informe alguno.*

Además de incluir una regla expresa para el cálculo del valor de bienes o derechos denominados en moneda distinta al euro, el RDL 1/2015 incluye la novedad de que **cuando la garantía está constituida sobre una vivienda terminada no es necesario obtener un informe de tasación de Entidad Homologada**, siempre que, entre la fecha de la última valoración disponible y la fecha de la valoración actualizada (a los efectos de esta nota, la “VA”), no hayan transcurrido más de 6 años, incluyendo determinadas reglas para el cálculo de esta VA:

- (i) el resultado de aplicar al último valor de tasación disponible realizado por una Entidad Homologada la variación acumulada observada en el valor razonable de los inmuebles situados en la misma zona y con similares características desde la emisión de la última tasación a la fecha de valoración; y*
- (ii) si no se dispone de información sobre esta variación o no se considerase representativa, podrá actualizarse el último valor disponible con la variación acumulada del precio de la vivienda establecido por el INE para la Comunidad Autónoma en la que se sitúe el inmueble, diferenciando entre si es vivienda nueva o de segunda mano, y siempre que entre la fecha de la última valoración disponible y la fecha de la valoración actualizada no hayan transcurrido más de 3 años.*

El coste de estos informes o valoraciones será liquidado con cargo a la masa (esto es, créditos “super senior” o prededucibles), aunque deducido de la retribución de la administración concursal, salvo que el acreedor afectado solicitase un informe de valoración contradictorio, en cuyo caso deberá emitirse a su costa

2. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA CONCLUSIÓN DEL CONCURSO (ARTS. 176 BIS, 178 Y NUEVO 178 BIS LC). EL BENEFICIO DE EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO O LA “SEGUNDA OPORTUNIDAD” (FRESH START)

La inclusión de un nuevo artículo 178 bis en la LC constituye probablemente **la novedad más relevante del RDL 1/2015**, tal y como se anticipó por el Presidente del Gobierno en el último Debate del estado de la nación y se han hecho eco ya los distintos medios de comunicación.

La denominada “segunda oportunidad” o “fresh start” (aunque con carácter limitado) se había incluido ya en la reforma de la LC operada en septiembre de 2013 en virtud de la Ley de Emprendedores, con el objetivo de que un determinado fracaso empresarial no cause un empobrecimiento y una frustración tales que el empresario persona física no tenga incentivo alguno para iniciar un nuevo proyecto, sino “un medio para aprender y progresar”, según recogía su Exposición de Motivos.

*En este sentido, la citada Ley de Emprendedores incluyó la posibilidad de que, en el auto de conclusión del **concurso del deudor persona natural y declarado fortuito** (esto es, no culpable), el Juez declare la “remisión” o cancelación de las deudas que no hayan podido ser satisfechas con la liquidación de los activos del concursado, excepto las deudas de Derecho Público, siempre que se hayan abonado íntegramente los créditos contra la masa y los créditos privilegiados, y al menos el 25% de los créditos ordinarios. Respecto de estos últimos, también podían ser cancelados en el caso de que el deudor hubiere intentado sin éxito un AEP y se hubiere abierto el “concurso consecutivo” directamente en fase de liquidación (vid. anterior redacción de los art. 178 y 242 LC).*

A continuación tratamos de resumir el contenido de la prolija regulación contenida en el art. 178 bis:

- 2.1 **Ámbito subjetivo:** El **deudor persona natural** (sea o no empresario); **en ningún caso personas jurídicas**. Fuera de los supuestos previstos en el art. 178 bis, en los casos de conclusión del concurso por liquidación o insuficiencia de masa activa, el deudor persona natural quedará responsable del pago de los créditos restantes, y los acreedores podrán iniciar ejecuciones singulares (salvo reapertura del concurso o declaración de nuevo concurso); vid. nueva redacción del art. 178 LC.
- 2.2 **Presupuesto temporal:** Conclusión del **concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa** según se regula este supuesto en el art. **176 bis** LC.
- 2.3 **Presupuesto subjetivo: Deudor “de buena fe”**, concurriendo los siguientes **requisitos:**

1.º Que el concurso no haya sido calificado como culpable (esto es, cuando el Juez no determine que el deudor haya generado o agravado el estado de insolvencia con dolo o culpa grave).	
2.º Que el deudor no haya sido condenado en sentencia firme por ciertos delitos (e.g. delitos contra el patrimonio, falsedad documental, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social) en los 10 años anteriores a la declaración de concurso.	
3.º Que, reuniendo los requisitos establecidos en el artículo 231, haya celebrado o, al menos, intentado celebrar un AEP.	
4.º Que o bien haya satisfecho en su integridad los créditos contra la masa y los créditos privilegiados y, si no hubiera intentado un AEP previo, al menos, el 25% del importe de los créditos concursales ordinarios.	5.º O alternativamente: (i) acepte someterse a un “plan de pagos”, (ii) no haya incumplido ciertas obligaciones de colaboración del art. 42 LC, (iii) no haya obtenido el beneficio de exoneración en los 10 últimos años, (iv) no haya rechazado una oferta de trabajo en los últimos 4 años, y (v) acepte aparecer en

	el Registro Público Concursal con posibilidad de acceso público durante 5 años.
--	---

2.4 Oposición por la Administración Concursal o los acreedores: plazo de 5 días desde el traslado de la solicitud del deudor por el Secretario Judicial. La oposición sólo podrá fundarse en que no se cumple el **requisito 4.º** anterior.

2.5 Extensión del beneficio de exoneración a los **deudores** que opten por cumplir el requisito 5º anterior, por la parte insatisfecha de los siguientes créditos:

1.º **Créditos ordinarios y subordinados** pendientes de pago a la fecha de conclusión del concurso, aunque no se hayan comunicado. **Excepción:** créditos de Derecho Público y créditos por alimentos.

2.º **Créditos con privilegio especial** (*i.e.* con garantía real) por la parte no satisfecha con la ejecución de la garantía real salvo que quedara incluida, según su naturaleza, en alguna categoría distinta a crédito ordinario o subordinado.

2.6 Efectos para los acreedores: Imposibilidad de iniciar cualquier tipo de acción frente al deudor para el cobro de los **créditos** extinguidos. Queda a salvo cualquier acción frente a obligados solidarios, fiadores o avalistas.

2.7 Plazo de pago de deudas no exoneradas y “plan de pagos”: 5 años siguientes a la declaración de concurso, salvo que dichas deudas tengan un vencimiento posterior (en cuyo caso se **mantiene**), sin posibilidad de devengar intereses durante los 5 años siguientes a la conclusión del concurso.

El deudor deberá presentar una *propuesta de plan de pagos* que será aprobada por el Juez previa audiencia a las partes por plazo de 10 días. Los créditos de Derecho Público podrán ser objeto de aplazamiento o fraccionamiento según su normativa específica.

2.8 Revocación del beneficio: Cuando sea instado por un acreedor en el plazo de 5 años siguientes a su concesión, si se demuestra en juicio verbal la concurrencia de determinadas circunstancias (*e.g.*, mejora sustancial de la situación económica que permita pagar todas las deudas pendientes, o la aparición de ingresos o bienes ocultados).

2.9 Exoneración definitiva:

(i) si transcurre el plazo de 5 años sin que se haya revocado el beneficio, y a solicitud del concursado, el Juez dictará auto reconociendo la exoneración con carácter definitivo;
o

(ii) atendiendo a las circunstancias del caso, el Juez declare esta exoneración definitiva aun cuando el deudor no hubiese cumplido en su integridad el plan de pagos, pero hubiese destinado a su cumplimiento, al menos, la mitad de los ingresos percibidos durante dicho plazo que no tuviesen la consideración de inembargables.

3. MODIFICACIONES RELATIVAS A ACUERDOS EXTRAJUDICIALES DE PAGOS

Además de crear la figura del “emprendedor de responsabilidad limitada”, la **Ley de Emprendedores de 2013 introdujo** en nuestro sistema concursal el **Acuerdo Extrajudicial de Pagos (AEP)** como mecanismo de negociación extrajudicial de deudas de empresarios (ya sean personas físicas o jurídicas), guiado no por un Juez sino por un profesional independiente: el **mediador concursal**.

El AEP viene a suponer una “**desjudicialización**” de la **fase común del concurso** para aquellos procedimientos que, por su menor complejidad, volumen de pasivo o número de acreedores afectados, puedan ser tramitados extrajudicialmente mediante unas reglas menos rígidas que las del concurso, especialmente en su fase común.

El RDL 1/2015 da una nueva redacción prácticamente a la totalidad de los artículos incluidos en 2013 como Título X de la LC, por con la finalidad de flexibilizar su contenido y efectos, asimilando su regulación a la de los acuerdos de refinanciación de la DA 4ª.

Respecto a la anterior regulación del AEP, destacamos como principales cambios incluidos por el RDL 1/2015 los siguientes:

3.1 Ampliación del ámbito subjetivo: Se incluyen a las **personas naturales aunque no tengan la consideración de “empresario”**, siempre que la estimación inicial de su **pasivo no supere los 5 millones de euros** (en caso de ser empresario, deberá aportar el correspondiente balance).

*Además de personas naturales, debe recordarse que las **personas jurídicas, revistan o no la forma de sociedades de capital, pueden instar un AEP siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 231.2 LC:***

(I) Encontrarse en estado de insolvencia, según los presupuestos del art. 2 LC.

(II) En caso de ser declaradas en concurso, dicho concurso pudiera tramitarse como procedimiento abreviado por no revestir “especial complejidad” en los términos del art. 190 LC, esto es: (a) menos de 50 acreedores, (ii) estimación inicial del pasivo inferior a 5 millones de euros; y (iii) valoración de los bienes y derechos inferior a 5 millones de euros.

(iii) Dispongan de activos suficientes para satisfacer los gastos del AEP (advirtase que el RDL ha eliminado la mención de que tales activos sean “líquidos”).

Adviértase asimismo que se ha eliminado un cuarto requisito establecido en la anterior redacción del art. 231.2, por el que se exigía que el patrimonio e ingresos previsibles del deudor permitiesen lograr con posibilidades de éxito un AEP. Entendemos que esta eliminación puede deberse a la ampliación de medidas que puede incluir un AEP aparte de las de quita y espera.

3.2. Reducción de las limitaciones subjetivas para presentar solicitud: Respecto a la anterior redacción del art. 231.3 LC, se eliminan varios supuestos que determinaban la imposibilidad de presentar solicitud de AEP: (i) aquellas entidades que no se encuentran inscritas en el Registro Mercantil estando obligados a ello; (ii) aquellas personas que no hayan presentado su contabilidad en los últimos 3 años estando obligadas legalmente a

ello; y (iii) cuando el deudor cuenta con cualquier acreedor que hubiera sido declarado en concurso.

En una primera aproximación al tema, nos parece correcta la eliminación del supuesto referido en el inciso (iii) anterior (ya que nos parecía con poco sentido que un deudor no tuviera acceso al AEP por el hecho de que cualquiera de sus acreedores estuviera declarado en concurso), pero nos parece más discutible la eliminación de los requisitos de estar inscritos en el RM y de llevar la contabilidad en los 3 ejercicios anteriores para aquellas personas físicas o jurídicas que tengan estas obligaciones legales.

3.3. Extensión subjetiva de los efectos a los acreedores disidentes titulares de créditos con privilegio especial: Bajo la anterior regulación del AEP, los acreedores beneficiarios de cualquier tipo de garantía real (e.g. hipoteca, prendas de acciones o derechos de crédito) no quedaban vinculados al AEP salvo que voluntariamente decidieran participar en el mismo.

La reforma operada en virtud del RDL 1/2015 asimila la regulación de un AEP a la de los acuerdos de refinanciación de la DA 4ª, tal y como su régimen fue modificado en virtud del RDL 4/2014 (cuyas premisas se trasladaron asimismo a sede de convenio bajo la reforma del RDL 11/2014), con los mismos porcentajes de mayoría reforzada para la aprobación del AEP (60% o 75%, según el tipo de medida de que se trate, la “**Mayoría 1**”) o super-reforzada para extender los efectos a los acreedores disidentes con privilegio especial (65% u 80% calculados en proporción del valor de las “garantías aceptantes”, según el tipo de medida de que se trate, la “**Mayoría 2**”):

Los **créditos de derecho público siguen sin estar incluidos**, en ningún caso, dentro del ámbito objetivo de un AEP.

TIPO DE MEDIDA	Acuerdo Extrajudicial de Pagos (AEP)	
	Mayoría 1	Mayoría 2
Quitas iguales o inferiores al 25% del crédito *	60%	65%
Quitas superiores al 25% del crédito *	75%	80%
Esperas, ya sean de principal, intereses o cualquier otra cantidad adeudada por plazo no superior a 5 años	60%	65%
Esperas, ya sean de principal, intereses o cualquier otra cantidad adeudada por plazo entre 5 y 10 años	75%	80%
Conversión de deuda en préstamos participativos por plazo no superior a 5 años	60%	65%
Conversión de deuda en préstamos participativos por plazo entre 5 y 10 años	75%	80%
Conversión de deuda en acciones o participaciones sociales	75%	80%
Conversión en obligaciones convertibles, créditos subordinados, préstamos con intereses capitalizables (PIK) o cualquier otro instrumento financiero de rango, vencimiento o características distintas de la deuda original	75%	80%
Cesión de bienes o derechos en pago o para pago (daciones) **	75%	80%
Proposición de enajenación del conjunto de bienes y derechos afectos a actividad empresarial o profesional, o de determinadas unidades productivas	No previsto	No previsto

Notas:

* En los acuerdos de refinanciación suscritos bajo la DA 4ª de la LC, el porcentaje de quita que determina una Mayoría 1 del 60% o del 75% es del 50%.

** Las daciones en pago deben recaer sobre bienes no necesarios para la continuación de la actividad profesional o empresarial y que su valor razonable, según el art. 94.2 LC, sea igual o inferior al crédito que se extingue. Si fuese superior, la diferencia se deberá integrar en el patrimonio del deudor. Si se tratase de bienes afectos a garantía, será de aplicación lo dispuesto por el art. 155.4 LC. En ningún caso la propuesta podrá consistir en la liquidación global del patrimonio del deudor para satisfacción de sus deudas ni podrá alterar el orden de prelación de créditos legalmente establecido, salvo consentimiento expreso de los acreedores postergados.

3.4. Regulación del mediador concursal: se introduce la posibilidad de que actúen como tal las Cámaras de Comercio, Industria, Navegación y Servicios si el deudor es empresario (*vid.* funciones en disposición adicional primera del RDL), y los notarios si se trata de personas naturales no empresarios.

La remuneración del mediador concursal se establece en la disposición adicional segunda del RDL por referencia al arancel de los administradores concursales, incluyendo ciertas reducciones dependiendo si el deudor es una persona natural sin actividad económica o que hubiere cesado en su actividad profesional o empresarial.

3.5. Especialidades del concurso consecutivo: Se define por “concurso consecutivo” aquel que se declare a solicitud del mediador concursal, del deudor o de los acreedores por la imposibilidad de alcanzar un AEP o por su incumplimiento, o cuando el AEP sea anulado, rigiéndose por las reglas que la LC establece para el procedimiento abreviado.

En la anterior regulación, la declaración del concurso consecutivo implicaba necesariamente la apertura de la fase de liquidación. Bajo la nueva redacción dada por el RDL 1/2015, se abre la posibilidad de que el deudor o el mediador concursal formulen una propuesta anticipada de convenio (PAC).

La nueva redacción del art. 242 de la LC regula con detalle las especialidades de este concurso consecutivo y los documentos que deben acompañar a la solicitud de concurso.

Cabe destacar que en el caso de concurso de persona natural, la solicitud de concurso consecutivo deberá pronunciarse sobre la concurrencia de los requisitos establecidos para el beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho en los términos del artículo 178 bis (según se han descrito más arriba) o, en caso de que proceda, sobre la apertura de la sección de calificación del concurso como culpable.

3.6. Especialidades del AEP de personas naturales no empresarios: El RDL 1/2015 introduce en la LC un nuevo artículo 242 bis a los efectos de establecer un procedimiento más simplificado y con plazos más breves para que las personas naturales no empresarios puedan alcanzar un AEP, realizándose la solicitud ante el notario de su domicilio e impulsando el mismo notario las negociaciones entre el deudor y sus acreedores salvo que el notario estime oportuno designar un mediador concursal.

En este supuesto, el AEP sólo puede incluir esperas por plazo no superior a 10 años, quitas y daciones en pago, y el plazo máximo de suspensión de ejecuciones según lo dispuesto en el art. 235 LC (3 meses) se reduce a 2 meses. En caso de concurso consecutivo, se abrirá directamente en fase de liquidación.

La ONE tiene por finalidad analizar la sostenibilidad financiera de los contratos de concesiones de obras públicas y gestión de servicios públicos, y entre sus funciones se incluyen:

- (i) emitir informes siempre que se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación de la concesionaria;*
- (ii) emitir informes en aquellas concesiones de obra y servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por la Administración concedente, siempre que el importe de las obras o de los gastos de primer establecimiento superen 1.000.000 euros;*
- (iii) informar de los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato ex artículos 258.2 y 282.4 del TRLCSP; y*
- (iv) informar a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos (CDGAE) sobre la posible modificación del instrumento de deuda que sirve de base para el cálculo de la rentabilidad razonable y del diferencial de 300 pbs. empleados para determinar el tipo de subasta según lo regulado en el nuevo art. 271 ter, como hemos reflejado anteriormente*

4. MODIFICACIONES DE OTRAS NORMAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS Y EJECUCIONES SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE PERSONAS EN SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD

Además de la reforma de la Ley Concursal que acabamos de resumir y analizar, el RDL 1/2015 incluye la modificación de otros cuerpos normativos, en particular:

4.1. El Real Decreto-ley 6/2012, de 6 de marzo, de medidas de protección deudores hipotecarios sin recursos y al Código de Buenas Prácticas que se incluye como Anexo del referido Real Decreto-ley.

Debe recordarse que esta norma el modelo de protección diseñado bajo esta norma gira en torno a la elaboración de un Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y cuyo seguimiento por aquellas será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del MINECO, Banco de España, CNMV y Asociación Hipotecaria Española.

Respecto a este Código de Buenas Prácticas:

- se amplía el ámbito subjetivo, incrementándose el límite anual de renta de las familias beneficiarias, que se calculará con base en el IPREM anual de 14 mensualidades;
- se incluye como nuevos supuestos de especial vulnerabilidad aquella unidad familiar de la que forme parte un menor de 3 años, así como al deudor mayor de 60 años;
- se incorpora una nueva forma de cálculo del límite del precio de los bienes inmuebles adquiridos:

Cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995. (i) en qué momento de la vida de la concesión se insta su resolución por la Administración concedente o por la concesionaria;

- se introduce en el Anexo la inaplicación definitiva de las cláusulas suelo de aquellos deudores situados en el nuevo umbral de exclusión que las tuvieran incluidas en sus contratos.

4.2. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cuyo artículo 1 establecía un plazo de 2 años desde su entrada en vigor (i.e. hasta el 16 de mayo de 2015) durante los cuales **no procederá el lanzamiento (i.e. desahucio) del deudor hipotecario cuando en**

un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria **se hubiera adjudicado al acreedor**, o a persona que actúe por su cuenta, la **vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad** y en las circunstancias económicas previstas en este artículo 1.

El **RDL 1/2015 extiende hasta mayo de 2017 el período de suspensión de lanzamientos** sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, que se amplían en términos similares a los previstos para el Código de Buenas Prácticas.

- 4.3. La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF):** Además de otras medidas tributarias que no son objeto de esta alerta informativa, cabe destacar que **se declaran exentas de IRPF las rentas** que pudieran ponerse de manifiesto como consecuencia de **quitas y daciones en pago** de deudas, establecidas en un convenio, en un ARF, en un AEP o como consecuencia de la exoneración de deudas siempre que las deudas no deriven del ejercicio de actividades económicas (ya que, en este caso, su régimen está previsto en la disposición final segunda del RDL 4/2014).