

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### XEFATURA DO ESTADO

**6280** *Real decreto lei 18/2012, do 11 de maio, sobre saneamento e venda dos activos inmobiliarios do sector financeiro.*

Advertido o impacto que a deterioración dos activos vinculados ao sector inmobiliario ten sobre a solidez do noso sistema financeiro, o Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, de saneamento do sector financeiro, foi ditado co fin de adoptar medidas urxentes conducentes a lograr o saneamento dos balances das entidades de crédito, afectados negativamente pola dita deterioración.

Os requirimentos establecidos polo Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, orientados á cobertura da deterioración nos balances bancarios ocasionada polos activos problemáticos vinculados á actividade inmobiliaria, representaron para as entidades de crédito un esforzo considerable no presente exercicio 2012, extensible a 2013 para aquelas que acometan modificacións organizativas de carácter estrutural.

As medidas de reforzamento de provisións e de capital establecidas polo citado real decreto lei tiveron unha acollida favorable tanto por parte dos participantes nos mercados como por parte das institucións financeiras internacionais.

Por isto, na mesma liña marcada polo Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, de tratar de disipar as incertezas que están a dificultar a normalización do sector financeiro español e a recuperación da súa función canalizadora do aforro á economía real, o presente real decreto lei establece, no capítulo I, requirimentos de cobertura adicionais aos establecidos naquel, pola deterioración dos financiamentos vinculados á actividade inmobiliaria clasificados como en situación normal. Estes novos requirimentos establécense, de modo análogo ao anterior, por unha soa vez, de maneira diferenciada en función das diversas clases de financiamentos.

A metodoloxía empregada respecta o criterio recollido nas normas internacionais de contabilidade na medida en que, en relación cos activos a que vai dirixida, trata de aproximar as menores expectativas de mercado respecto das reflectidas nos estados financeiros das entidades, evidenciadas mediante unhas capitalizacións de mercado sensiblemente inferiores aos seus valores teóricos contables, polo que se prevé recoñecer unha perda incorrida se o importe recuperable dun activo é inferior ao seu valor en libros, introducindo unha mera presunción de perda mínima a considerar.

Por outro lado, establécense as disposicións precisas para asegurar o cumprimento dos novos requirimentos en coherencia cos prazos establecidos no Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, para o cal as entidades de crédito deberán presentar ao Banco de España, non máis tarde do próximo 11 de xuño, un plan en que detallen as medidas que teñen previsto adoptar para o dito cumprimento.

Así mesmo, en coherencia co disposto no Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, estableceuse un mecanismo de flexibilización do prazo de cumprimento dos novos requirimentos de provisións para aquelas entidades que vaian acometer procesos de integración, que disporán dun prazo de doce meses a partir da autorización do respectivo proceso. Co fin de evitar ineficiencias na presentación dos proxectos de procesos de integración, en virtude dos cales puideren xurdir polos novos requirimentos establecidos no presente real decreto lei, prorrógase até o próximo 30 de xuño o prazo de presentación dos ditos proxectos previsto no real decreto lei antes citado.

No suposto de que as entidades de crédito, para cumpriren cos novos requirimentos de cobertura do risco inmobiliario, deterioren a súa solvencia de modo tal que o seu capital principal ou os seus recursos propios resulten deficitarios, deberán prever nos seus plans de cumprimento as medidas alternativas que garantan o previsto neste real decreto lei. En particular, se así o considera o Banco de España á vista da situación

económico-financiera das entidades, estas estarán obrigadas a solicitar apoio financeiro público a través da intervención do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria, institución que poderá inxectar recursos nas entidades a través da adquisición ben de capital ordinario ben doutros instrumentos convertibles en capital.

Co fin de illar e dar saída no mercado aos activos inmobiliarios, cuxa integración no balance das entidades está a lastrar a recuperación do crédito, no capítulo II prevese a constitución de sociedades de capital ás cales as entidades de crédito deberán achegar todos os inmoables adxudicados ou recibidos en pagamento de débedas relacionadas co solo para a promoción inmobiliaria e coas construcións ou promocións inmobiliarias. Para isto cómpre garantir que a súa valoración resulte axustada á realidade do mercado, así como a profesionalización da xestión das sociedades citadas.

Así mesmo, o real decreto lei establece as regras necesarias para garantir a neutralidade fiscal das operacións que se realicen na constitución das sociedades para a xestión de activos. Co obxecto de estimular a venda dos activos inmobiliarios, en relación co imposto sobre sociedades, imposto sobre a renda das persoas físicas e imposto sobre a renda de non-residentes, introdúcese unha exención parcial das rendas derivadas da transmisión de bens inmoables urbanos que se adquiran a partir da entrada en vigor do presente real decreto lei e até o 31 de decembro de 2012 cando se cumpran determinados requisitos.

Finalmente, modéranse os aranceis notariais e rexistrals que serán de aplicación nos supostos de traspasos de activos financeiros ou inmobiliarios como consecuencia de operacións de saneamento e reestruturación de entidades financeiras. En definitiva, as medidas previstas neste real decreto lei e, en concreto, as exixencias adicionais de provisións, veñen reforzar a solvencia do sector financeiro e sanear os seus balances. Isto fortalecerá a credibilidade no noso sistema financeiro no actual contexto, o que, pola súa vez, contribuirá á estabilidade financeira non soamente no sector senón no conxunto da economía nacional. É por isto polo que a adopción de tales medidas exige acudir ao procedemento do real decreto lei, xa que se cumpren os requisitos do artigo 86 da Constitución española en canto á súa extraordinaria e urxente necesidade.

Na súa virtude, facendo uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución española, por proposta dos ministros de Economía e Competitividade e de Facenda e Administracións Públicas e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 11 de maio de 2012,

DISPOÑO:

## CAPÍTULO I

### **Saneamento das entidades de crédito**

Artigo 1. *Medidas para o saneamento dos balances das entidades de crédito.*

1. Sobre o saldo vivo en 31 de decembro de 2011 dos financiamentos relacionados co solo para promoción inmobiliaria e coas construcións ou promocións inmobiliarias, correspondentes á actividade en España das entidades de crédito e grupos consolidables de entidades de crédito, ás cales se refire o artigo 1.2 do Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, de saneamento do sector financeiro, constituiranse, por unha soa vez, as coberturas que se indican no anexo do presente real decreto lei con carácter adicional ás establecidas naquela norma. O importe das ditas coberturas poderá ser utilizado na forma prevista no artigo 1.2 do Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro.

2. Se en 31 de decembro de 2013 o importe das citadas coberturas non fose aplicado na súa integridade á finalidade antes indicada, o seu saldo remanente será, se for o caso, asignado ás coberturas daqueles activos que determine o Banco de España.

## Artigo 2. *Plan de cumprimento.*

1. As entidades de crédito e os grupos consolidables de entidades de crédito deberán cumprir o previsto no artigo 1 deste real decreto lei antes do 31 de decembro de 2012.

As entidades de crédito que durante o exercicio 2012 leven a cabo procesos de integración que supoñan unha transformación significativa de entidades que non pertencen a un mesmo grupo disporán de doce meses desde que obteñan a preceptiva autorización para cumpriren o previsto no artigo 1 deste real decreto lei, sempre que a integración se leve a cabo a través de operacións que supoñan modificacións estruturais ou adquisición de entidades participadas maioritariamente polo Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria ou nas cales este fose designado administrador provisional, inclúa medidas tendentes á mellora do seu goberno corporativo e incorpore un plan de desinvestimento de activos relacionados con riscos inmobiliarios, así como compromisos de incrementar o crédito a familias e pequenas e medianas empresas.

2. Para isto, as entidades de crédito e os grupos consolidables de entidades de crédito presentarán ao Banco de España, até o 11 de xuño de 2012, un plan en que detallarán as medidas que teñen previsto adoptar para dar cumprimento ao previsto no artigo 1 deste real decreto lei, incluíndo un programa de desinvestimento de activos relacionados con riscos inmobiliarios e un calendario de execución daquel.

Cando do plan resulte que a entidade ou o grupo consolidable de entidades de crédito, unha vez constituídas as provisións exixidas no artigo 1 deste real decreto lei, poidan incorrer en déficit de capital principal ou de recursos propios computables, deberán incluír no citado plan as medidas que teñen previsto acometer para non incorrer en dito déficit e cuxo prazo de execución non poderá ser superior a cinco meses.

3. O plan presentado deberá ser aprobado polo Banco de España no prazo de quince días hábiles e este pode exixir as modificacións ou as medidas adicionais que considere necesarias para garantir o cumprimento do previsto neste real decreto lei.

En particular, o Banco de España valorará a probabilidade de que as medidas previstas pola entidade ou o grupo consolidable de entidades de crédito poidan levarse a efecto nos prazos previstos e, se así o considera necesario, á vista das circunstancias concorrentes, poderá impor medidas adicionais, incluída, en particular, a solicitude de apoio financeiro do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria, cuxo outorgamento se axustará ao disposto nos artigos 9.3 e 10.3 do Real decreto lei 9/2009, do 26 de xuño, sobre reestruturación bancaria e reforzamento dos recursos propios das entidades de crédito.

4. Sen prexuízo da responsabilidade administrativa en que poidan incorrer a entidade e os que nela exerzan cargos de administración e dirección, o incumprimento grave dalgunha das medidas incluídas no plan aprobado polo Banco de España que poña en perigo a consecución dos obxectivos do plan poderá determinar a aplicación do previsto no artigo 7 do Real decreto lei 9/2009, do 26 de xuño, cando a entidade en cuestión se encontre na situación prevista no artigo 6 da citada norma.

## CAPÍTULO II

### **Sociedades para a xestión de activos**

## Artigo 3. *Constitución e réxime xurídico.*

1. Os activos adxudicados ou recibidos en pagamento de débedas a que se refire o artigo 1.1 do Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, deberán ser achegados polas entidades de crédito a unha sociedade anónima nos termos establecidos no presente capítulo. Igualmente, deberanse achegar aqueles outros activos adxudicados ou recibidos en pagamento de débedas con posterioridade ao 31 de decembro de 2011.

2. Estas sociedades rexeranse polo texto refundido da Lei de sociedades de capital, aprobado polo Real decreto legislativo 1/2010, do 2 de xullo, sen prexuízo do previsto no presente real decreto lei.

3. O obxecto social exclusivo das sociedades ás cales acheguen os seus activos as entidades que recibisen apoio financeiro do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria será a administración e o alleamento, xa sexa de forma directa ou indirecta, dos activos achegados a ela.

4. No caso de entidades participadas maioritariamente polo Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria, así como no de entidades nas cales o Fondo fose designado administrador provisional, o Fondo decidirá se a entidade de crédito debe ou non constituír unha sociedade das previstas neste capítulo.

Con carácter previo á decisión de creación das ditas sociedades o Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria elevará ao ministro de Facenda e Administracións Públicas unha memoria económica na cal se detalle a programación económico-financieira para o período de duración previsto. Sobre a base da dita memoria, a Intervención Xeral da Administración do Estado informará dos posibles efectos desta operación nas contas públicas o ministro de Facenda e Administracións Públicas, o cal poderá oporse motivadamente no prazo de dez días contados desde que lle sexa elevada a citada memoria.

5. Regulamentariamente poderán establecerse instrumentos de apoio financeiro ás adquisicións de capital nas ditas sociedades.

#### Artigo 4. *Achega dos activos.*

1. As achegas á sociedade deberán efectuarse antes de que termine o prazo de dotación de provisións que resulte de aplicación á entidade, segundo o previsto nos artigos 1 e 2 do Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, e o artigo 2 do presente real decreto lei.

2. As achegas á sociedade valoraranse polo seu valor razoable. En ausencia de valor razoable ou cando exista dificultade para obtelo, valoraranse polo seu valor en libros, que se determinará tomando en consideración as provisións que os activos deban ter constituídas en aplicación do artigo 1.1 do Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, e do artigo 1.1 do presente real decreto lei.

No caso de que, no momento da achega á sociedade, os activos non teñan constituídas as provisións mencionadas no parágrafo anterior, as ditas provisións deberán ser completadas pola sociedade beneficiaria da achega nas datas en que resulten exixibles de acordo co previsto no Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, e no presente real decreto lei.

Para os efectos do previsto no artigo 67 da Lei de sociedades de capital, a valoración establecida conforme os parágrafos anteriores substituirá a valoración de experto independente prevista no dito precepto, sempre que a achega se realice dentro do calendario de provisionamento a que estiver obrigada a entidade achegante.

3. As entidades que recibisen apoio financeiro do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria en virtude do previsto no artigo 2 deste real decreto lei disporán dun prazo de 3 anos contados desde a súa entrada en vigor para adoptaren e executaren as medidas precisas para que a vinculación da sociedade para a xestión de activos coa entidade sexa como máximo a de empresa asociada.

#### Artigo 5. *Alleamento de activos.*

As sociedades participadas polas entidades de crédito que reciban apoio financeiro ao abeiro do previsto neste real decreto lei estarán obrigadas a allear anualmente, polo menos, un 5 % dos seus activos a un terceiro distinto da entidade de crédito achegante ou de calquera sociedade do seu grupo. Os administradores das ditas sociedades deberán ter experiencia acreditada na xestión de activos inmobiliarios.

## Artigo 6. *Bases de datos*

As entidades de crédito deberán contar con bases de datos coa información necesaria para a xestión dos activos que deben achegar á sociedade de acordo co previsto no artigo 3 deste real decreto lei. O Banco de España, no prazo de dous meses desde a entrada en vigor do presente real decreto lei, determinará os requisitos que deben cumprir estas bases de datos. As ditas bases deberán ser transferidas á sociedade antes de que termine o prazo de dotación de provisións que resulte de aplicación á entidade, segundo o previsto nos artigos 1 e 2 do Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, e o artigo 2 do presente real decreto lei.

## CAPÍTULO III

### **Réxime sancionador**

## Artigo 7. *Infraccións e sancións.*

1. As obrigas previstas neste real decreto lei consideraranse normas de ordenación e disciplina, e as entidades de crédito e os que exerzan nelas cargos de administración e dirección que as incumpran incorrerán en responsabilidade administrativa sancionable conforme o disposto no título I da Lei 26/1988, do 29 de xullo, sobre disciplina e intervención das entidades de crédito.

2. En particular, o incumprimento do previsto neste real decreto lei considerárase infracción grave ou moi grave de acordo co previsto na letra h) do artigo 5 e na letra c) do artigo 4 da Lei 26/1988, do 29 de xullo.

## CAPÍTULO IV

### **Réxime fiscal das operacións de achega de activos a sociedades para a xestión de activos**

## Artigo 8. *Réxime fiscal.*

1. O réxime fiscal establecido no capítulo VIII do título VII do texto refundido da Lei do imposto sobre sociedades, aprobado polo Real decreto legislativo 4/2004, do 5 de marzo, para as operacións mencionadas no artigo 83 da dita lei, incluídos os seus efectos nos demais tributos, aplicarase ás transmisións de activos e pasivos que se realicen en cumprimento do disposto no artigo 3 do Real decreto lei 18/2012, do 11 de maio, sobre saneamento e venda dos activos inmobiliarios do sector financeiro, aínda cando non se correspondan coas operacións mencionadas no artigo 83 e 94 da dita lei.

2. Non será de aplicación a excepción á exención prevista no número 2 do artigo 108 da Lei 24/1988, do 27 de xullo, do mercado de valores, ás transmisións posteriores das participacións recibidas como consecuencia da constitución das sociedades para a xestión de activos inmobiliarios previstas no artigo 3 deste real decreto lei e das participacións de entidades de crédito afectadas por plans de integración reguladas no Real decreto lei 9/2009, do 26 de xuño, sobre reestruturación bancaria e reforzamento dos recursos propios das entidades de crédito.

3. As entidades de crédito que realicen as operacións mencionadas anteriormente poderán pedir ao Banco de España que solicite informe á Dirección Xeral de Tributos do Ministerio de Facenda e Administracións Públicas sobre as consecuencias tributarias que deriven das operacións a que se refire o número 1 deste artigo.

O informe emitirase no prazo máximo dun mes e terá efectos vinculantes para os órganos e entidades da Administración tributaria encargados da aplicación dos tributos.

Disposición adicional primeira. *Tratamento excepcional das participacións preferentes e outros instrumentos en circulación.*

As entidades de crédito que teñan en circulación participacións preferentes ou instrumentos de débeda obrigatoriamente convertibles en accións emitidos antes da entrada en vigor deste real decreto lei ou trocados polos anteriores poderán incluír, no plan a que se refire o artigo 2 deste real decreto lei, a solicitude de diferir por un prazo non superior a doce meses o pagamento da remuneración prevista, a pesar de que, como consecuencia do saneamento que tivesen que levar a cabo segundo o previsto neste real decreto lei, non dispoñan de beneficios ou reservas distribuibles suficientes ou exista un déficit de recursos propios na entidade de crédito emisora ou dominante.

O pagamento da remuneración así diferido soamente poderá efectuarse, transcorrido o prazo de diferimento, se se dispón de beneficios ou reservas distribuibles suficientes e non existe un déficit de recursos propios na entidade de crédito emisora ou dominante.

Disposición adicional segunda. *Arancel dos notarios e rexistradores da propiedade.*

Nos supostos que requiran a inscrición previa de traspasos de activos financeiros ou inmobiliarios como consecuencia de operacións de saneamento e reestruturación de entidades financeiras, todas as transmisións realizadas se practicarán necesariamente nun só asento, e só se devindicarán os honorarios correspondentes á última operación inscrita, conforme o número 2.1 do arancel dos rexistradores ou, se for o caso, o número 2.2, se se trata de préstamos ou créditos hipotecarios, sobre a base do capital inscrito no Rexistro.

Nos supostos de novación, subrogación ou cancelación de hipoteca, mesmo cando previamente deba facerse constar o traspaso de activos financeiros ou inmobiliarios como consecuencia de operacións de saneamento e reestruturación de entidades financeiras, as inscricións que se practiquen só devindicarán os honorarios establecidos no número 2.2 do arancel dos rexistradores, correspondentes á novación, subrogación ou cancelación, tomando como base o capital inscrito, reducido ao 60 por cento, cun mínimo de 24 euros.

Para determinar os honorarios notariais das escrituras de novación, subrogación ou cancelación de préstamos e créditos hipotecarios aplicarase, por todos os conceptos, o número 2.2.f. do arancel dos notarios, tomando como base o capital inscrito ou garantido, reducido en todo caso ao 70 por cento e cun mínimo de 90 euros. Non obstante o anterior, aplicarase o número 7 do arancel a partir do folio quincuaxésimo primeiro inclusive.

Esta disposición aplicarase respecto de todas as inscricións practicadas e escrituras autorizadas a partir da entrada en vigor deste real decreto lei.

Disposición transitoria única. *Réxime aplicable aos títulos convertibles adquiridos polo Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria antes da entrada en vigor deste real decreto lei.*

O disposto nos parágrafos quinto e sexto do artigo 10.2 do Real decreto lei 9/2009, do 26 de xuño, sobre reestruturación bancaria e reforzamento dos recursos propios das entidades de crédito, segundo a nova redacción introducida por este real decreto lei, será, así mesmo, aplicable aos títulos convertibles adquiridos polo Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria con anterioridade á entrada en vigor do presente real decreto lei.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

Quedan derogadas cantas normas de igual ou inferior rango se opoñan ao previsto neste real decreto lei.

Disposición derradeira primeira. *Modificación do texto refundido da Lei do imposto sobre sociedades, aprobado polo Real decreto legislativo 4/2004, do 5 de marzo.*

Con efectos desde a entrada en vigor deste real decreto lei, engádese unha nova disposición adicional décimo sexta ao texto refundido da Lei do imposto sobre sociedades, aprobado polo Real decreto legislativo 4/2004, do 5 de marzo, que queda redactada da seguinte forma:

«Disposición adicional décimo sexta. *Exención de rendas derivadas da transmisión de determinados inmuebles.*

Estarán exentas nun 50 por cento as rendas positivas derivadas da transmisión de bens inmuebles de natureza urbana que teñan a condición de activo non corrente ou que fosen clasificados como activos non correntes mantidos para a venda e que fosen adquiridos a título oneroso a partir da entrada en vigor do Real decreto lei 18/2012 e até o 31 de decembro de 2012.

Non formarán parte da renda con dereito á exención o importe das perdas por deterioración relativas aos inmuebles nin as cantidades correspondentes á reversión do exceso de amortización que fose fiscalmente deducible en relación coa amortización contabilizada.

A exención prevista nesta disposición será compatible, se for o caso, coa aplicación da dedución por reinvestimento de beneficios extraordinarios prevista no artigo 42 desta lei.

Non resultará de aplicación a presente disposición cando o inmueble se adquirise ou transmitise a unha persoa ou entidade respecto da cal se produza algunha das circunstancias establecidas no artigo 42 do Código de comercio, con independencia da residencia e da obriga de formular contas anuais consolidadas, ou ao cónxuxe da persoa anteriormente indicada ou a calquera persoa unida a esta por parentesco, en liña recta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o segundo grao incluído.»

Disposición derradeira segunda. *Modificación do texto refundido da Lei do imposto sobre a renda de non-residentes, aprobado polo Real decreto legislativo 5/2004, do 5 de marzo.*

Con efectos desde a entrada en vigor deste real decreto lei, engádese unha disposición adicional terceira ao texto refundido da Lei do imposto sobre a renda de non-residentes, aprobado polo Real decreto legislativo 5/2004, do 5 de marzo, que queda redactada da seguinte forma:

«Disposición adicional terceira. *Exención parcial en ganancias patrimoniais derivadas da transmisión de determinados bens inmuebles.*

Estarán exentas nun 50 por cento as ganancias patrimoniais obtidas sen mediación de establecemento permanente en España, derivadas do alleamento de bens inmuebles urbanos situados en territorio español que fosen adquiridos a partir da entrada en vigor do Real decreto lei 18/2012 e até o 31 de decembro de 2012.

Non resultará de aplicación o disposto no parágrafo anterior cando concorran as circunstancias previstas no segundo parágrafo da disposición adicional trixésimo sétima da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas e de modificación parcial das leis dos impostos sobre sociedades, sobre a renda de non-residentes e sobre o patrimonio ou, tratándose de entidades, as circunstancias previstas no último parágrafo da disposición adicional décimo sexta do texto refundido da Lei do imposto sobre sociedades, aprobado polo Real decreto legislativo 4/2004, do 5 de marzo.»

Disposición derradeira terceira. *Modificación da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas e de modificación parcial das leis dos impostos sobre sociedades, sobre a renda de non-residentes e sobre o patrimonio.*

Con efectos desde a entrada en vigor deste real decreto lei, engádesse unha nova disposición adicional trixésimo sétima á Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas e de modificación parcial das leis dos impostos sobre sociedades, sobre a renda de non-residentes e sobre o patrimonio, que queda redactada da seguinte forma:

«Disposición adicional trixésimo sétima. *Ganancias patrimoniais procedentes da transmisión de determinados inmobles.*

Estarán exentas nun 50 por cento as ganancias patrimoniais que se poñan de manifesto con ocasión da transmisión de inmobles urbanos adquiridos a título oneroso a partir da entrada en vigor do Real decreto lei 18/2012 e até o 31 de decembro de 2012.

Non resultará de aplicación o disposto no parágrafo anterior cando o inmovible se adquirise ou transmitise ao seu cónxuxe, a calquera persoa unida ao contribuínte por parentesco, en liña recta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o segundo grao incluído, a unha entidade respecto da cal se produza, co contribuínte ou con calquera das persoas anteriormente citadas, algunha das circunstancias establecidas no artigo 42 do Código de comercio, con independencia da residencia e da obriga de formular contas anuais consolidadas.

Cando o inmovible transmitido for a vivenda habitual do contribuínte e resultar de aplicación o disposto no segundo parágrafo do artigo 38 desta lei, excluírase de tributación a parte proporcional da ganancia patrimonial obtida, unha vez aplicada a exención prevista nesta disposición adicional, que corresponda á cantidade reinvestida nos termos e condicións previstos no dito artigo.»

Disposición derradeira cuarta. *Modificación do Real decreto lei 9/2009, do 26 de xuño, sobre reestruturación bancaria e reforzamento dos recursos propios das entidades de crédito.*

O Real decreto lei 9/2009, do 26 de xuño, sobre reestruturación bancaria e reforzamento dos recursos propios das entidades de crédito, queda modificado como segue:

Un. O número 1 do artigo 10 queda redactado do seguinte modo:

«1. O Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria poderá adquirir títulos emitidos por entidades de crédito que, sen incorreren nas circunstancias establecidas no artigo 6 do presente real decreto lei, vaian acometer un proceso de integración e necesiten reforzar os seus recursos propios. Igualmente poderá adquirir títulos emitidos por entidades de crédito que requiran apoio financeiro conforme o previsto no artigo 2 do Real decreto lei xx/2012, sobre saneamento e venda dos activos inmobiliarios do sector financeiro, caso en que terán que presentar un plan de recapitalización conforme o previsto no capítulo II.

As entidades que, de acordo co previsto no parágrafo anterior, vaian acometer un proceso de integración, elaborarán un plan de integración que deberá conter compromisos específicos de mellora da súa eficiencia, de racionalización da súa administración e xerencia, así como de redimensionamento da súa capacidade produtiva, e todo isto coa finalidade de mellorar as súas perspectivas futuras.

O plan de integración deberá contar coa aprobación do Banco de España.

Ao decidir sobre a adopción das medidas propostas, o Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria deberá ter en conta o prazo e risco da operación, a necesidade de evitar distorsións competitivas, así como que con isto se facilite a execución e



cumprimento do plan de integración aprobado polo Banco de España. En todo caso, a decisión estará presidida polo principio de utilización máis eficiente dos recursos públicos.

O pagamento do prezo de adquisición ou subscrición dos títulos a que se refire este artigo poderá realizarse en efectivo ou mediante a entrega de valores representativos de débeda pública ou valores emitidos polo propio Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria. Así mesmo, o Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria poderá satisfacer o dito prezo mediante compensación dos créditos que teña fronte á correspondente entidade.»

Dous. O número 2 do artigo 10 queda redactado como segue:

«2. Os títulos a que se refire o número 1 anterior serán instrumentos convertibles en accións ou en achegas ao capital social.

As entidades emisoras deberán aprobar, no momento da adopción do acordo de emisión dos títulos previstos neste artigo, os acordos necesarios para a ampliación de capital ou a subscrición de achegas ao capital na contía necesaria. Os termos e condicións da retribución dos títulos estableceranse tendo en conta a normativa de axudas de Estado.

A adquisición de títulos convertibles por parte do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria requirirá que se acorde a supresión do dereito de subscrición preferente dos accionistas existentes no momento da adopción do acordo de emisión, ou a renuncia de todos eles a ese dereito.

As entidades emisoras deberán comprometerse a recomprar ou amortizar os títulos subscritos polo Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria tan axiña como estean en condicións de facelo nos termos comprometidos no plan de integración ou de recapitalización. Transcorridos cinco anos desde o desembolso sen que os títulos fosen recomprados pola entidade, o Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria poderá solicitar a súa conversión en accións ou en achegas sociais do emisor. O exercicio desta facultade deberá realizarse, se for o caso, no prazo máximo de seis meses contados a partir da finalización do quinto ano desde que se produciu o desembolso. Non obstante o anterior, o acordo de emisión deberá recoller, así mesmo, a convertibilidade dos títulos por instancia do Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria se antes do transcurso do prazo de cinco anos o Banco de España considera improbable, á vista da situación da entidade ou o seu grupo, que a súa recompra ou amortización poida levarse a cabo nese prazo.

A conversión realizarase en condicións de mercado e de acordo co valor económico da entidade emisora dos títulos nese momento, que se determinará conforme o previsto no artigo 9.5 do presente real decreto lei. A entidade emisora e os seus accionistas adoptarán os acordos e realizarán as actuacións necesarias para asegurar que a conversión se realiza de acordo co dito valor económico, co deber de instrumentar, na medida necesaria para alcanzar o dito obxectivo, as operacións de transmisión de accións ou achegas ou de redución de capital, xa sexa por compensación de perdas, constitución ou incremento de reservas ou devolución do valor de achegas que resulten oportunas.

Sen prexuízo de calquera outra acción e responsabilidade e, en particular, do previsto nos artigos 6 e 7 deste real decreto lei, en caso de incumprimento por parte da entidade emisora ou daqueles dos seus accionistas que teñan a condición de entidade de crédito da obriga establecida no parágrafo anterior no prazo establecido para o efecto polo Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria, o Banco de España poderá acordar, ademais de calquera outra medida cautelar que considere oportuna, a substitución provisional dos órganos de administración ou dirección da entidade emisora e daqueles dos seus accionistas que teñan a condición de entidade de crédito até que se complete a operación de conversión, e designará como administrador provisional o Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria, que, pola súa vez, nomeará a persoa ou persoas físicas que, no seu

nome e en exercicio das funcións e facultades propias desa condición, adoptarán os acordos e realizarán as actuacións necesarias para dar efecto á conversión. Desde o momento da súa designación como administrador provisional, o Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria estará facultado para adoptar os acordos e realizar as actuacións necesarias para completar a conversión en nome e representación da entidade emisora e daqueles dos seus accionistas que teñan a condición de entidade de crédito e dos que fose designado administrador provisional.

Os títulos emitidos ao abeiro do disposto neste precepto serán computables como recursos propios básicos e como capital principal, sen que para isto sexa obrigatorio que coticen nun mercado secundario organizado. Para estes efectos, non lles serán de aplicación as limitacións legalmente establecidas para a computabilidade dos recursos propios e do capital principal.

O acordo de emisión destes títulos deberá axustarse ás restantes condicións comprometidas no plan de integración ou de recapitalización.»

Disposición derradeira quinta. *Modificación do Real decreto lei 2/2012, do 3 de febreiro, de saneamento do sector financeiro.*

O segundo parágrafo do número 4 do artigo 2 queda redactado como segue:

«A dita solicitude deberá presentarse ante a Secretaría Xeral do Tesouro e Política Financeira antes do 30 de xuño de 2012. O cumprimento do dito prazo non será exixible no caso de operacións de adquisición de entidades que na data de entrada en vigor deste real decreto lei se encontren participadas maioritariamente polo Fondo de Reestruturación Ordenada Bancaria ou das que o fondo fose designado administrador provisional. Á solicitude xuntaráse o proxecto que acredite o cumprimento dos requisitos previstos nas letras a) a f) do número 2.»

Disposición derradeira sexta. *Títulos competenciais.*

O presente real decreto lei dítase ao abeiro do disposto nas regras 6.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup> e 14.<sup>a</sup> do artigo 149.1 da Constitución española, que atribúen ao Estado a competencia sobre lexislación mercantil, lexislación civil, bases da ordenación do crédito, banca e seguros, bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica e facenda xeral e débeda do Estado, respectivamente.

Disposición derradeira sétima. *Facultade de desenvolvemento.*

O Goberno poderá ditar as normas regulamentarias necesarias para o desenvolvemento do disposto neste real decreto lei. En particular, mediante real decreto estableceranse os supostos nos cales as entidades emisoras de participacións preferentes ou obrigacións subordinadas deberán ofrecer o seu troco por accións ou por obrigacións subordinadas da entidade emisora ou de calquera outra do seu grupo; así como os criterios para determinar a porcentaxe do valor nominal dos ditos instrumentos que deberán ser obxecto de troco.

Habílitase o ministro de Economía e Competitividade para modificar o previsto no anexo e os prazos de cumprimento da obriga establecida no artigo 1 deste real decreto lei.

O Banco de España aprobará as modificacións que resulten pertinentes para acomodar o disposto na Circular 4/2004 ao presente real decreto lei, e queda facultado para introducir as precisións que poidan ser necesarias para asegurar a efectividade do seu cumprimento. A partir do 31 de decembro de 2012 o Banco de España poderá modificar as coberturas previstas no anexo de acordo co disposto no artigo 48.1 da Lei 26/1988, do 29 de xullo, sobre disciplina e intervención das entidades de crédito.

Disposición derradeira oitava. *Entrada en vigor.*

Este decreto lei entrará en vigor o mesmo día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 11 de maio de 2012.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,  
MARIANO RAJOY BREY

## ANEXO

Tipo de financiamento de construción ou promoción inmobiliaria		Porcentaxe de cobertura
Con garantía hipotecaria.	Solo.	45 %
	Promoción en curso.	22 %
	Promoción terminada.	7 %
Sen garantía real.		45 %