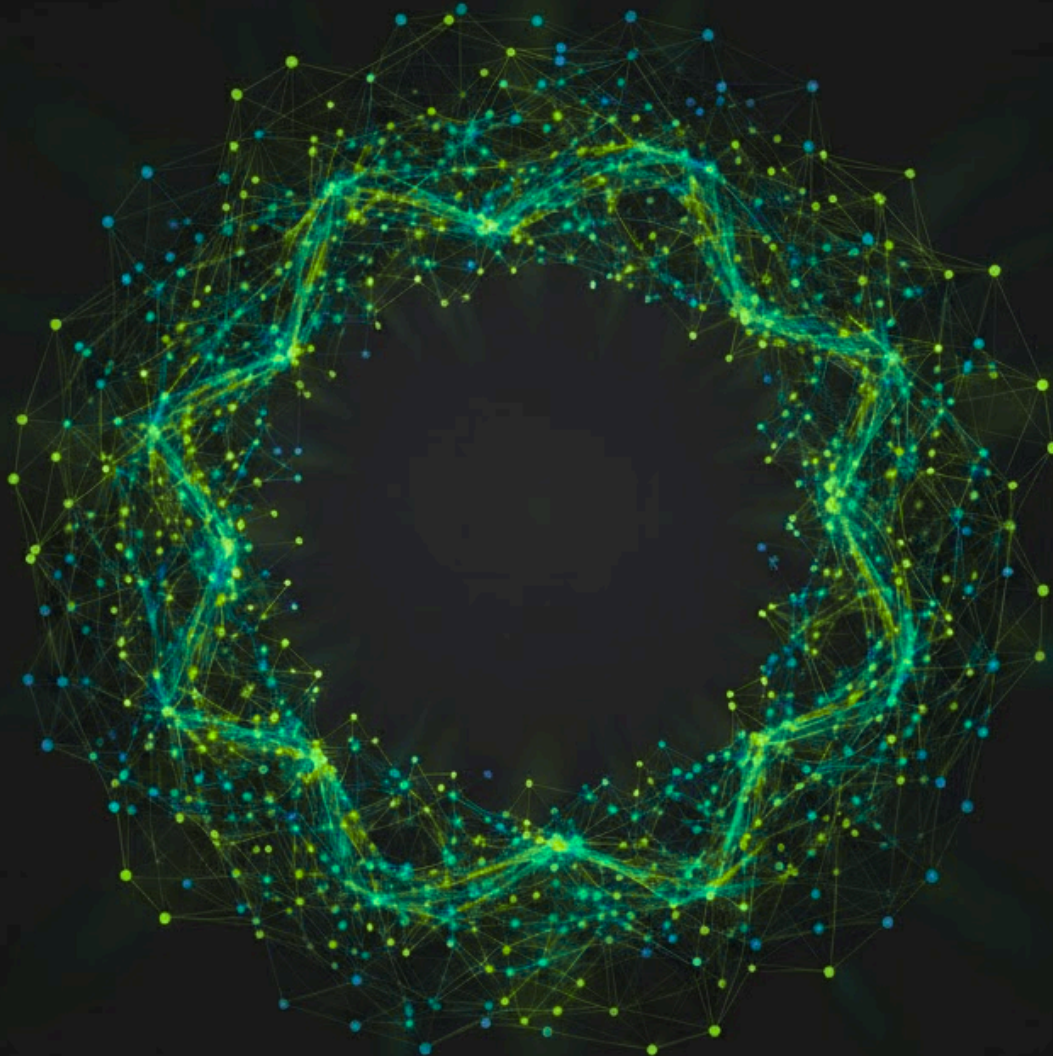


Strategic Resolution for NPLs & NPLJ Portfolios

B2B Legal



ariasadvocats

El Coste del Tiempo

El coste de delegar la averiguación de herederos a través del Juzgado

Cuando uno de los titulares del préstamo fallece, el procedimiento de ejecución hipotecaria se dilata de forma extraordinaria.

Esto es, al margen de la propia idiosincrasia del procedimiento, existe un riesgo de incurrir en el archivo del procedimiento o en una nulidad de actuaciones, por ejemplo, en aquellos casos en los que el titular falleció antes de la presentación de la demanda.

También se puede incurrir en un riesgo de obtener un defecto registral a la hora de inscribir el testimonio de adjudicación si no se ha llevado correctamente la averiguación y notificación de los posibles herederos del causante.

Asimismo, y según los informes estadísticos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) sobre la actividad de los Órganos Judiciales, la duración media de las ejecuciones en Primera Instancia ha sufrido un incremento acumulado tras las huelgas del sector en 2023. En esta línea, un procedimiento de ejecución hipotecaria sin titulares fallecidos y sin oposición puede tener una duración media de unos 5 años hasta la obtención del Testimonio de Adjudicación.

Pero, cuando uno de los titulares ha fallecido, ese plazo se ralentiza de forma notoria por la búsqueda de herederos en el Punto Neutro Judicial, y sus posteriores notificaciones y publicación mediante edictos, en su caso.

Además, la Doctrina de la DGRN, Resolución de 2 de diciembre de 2022, entre otras y el art. 791 LEC, impone una serie de requisitos indispensables para poder formalizar la inscripción del Testimonio de Adjudicación en el Registro de la Propiedad y uno de ellos es el agotamiento de la investigación en la búsqueda de los posibles herederos del finado y en su caso, la notificación de la pendencia del procedimiento, no siendo suficiente demandar contra los ignorados herederos.



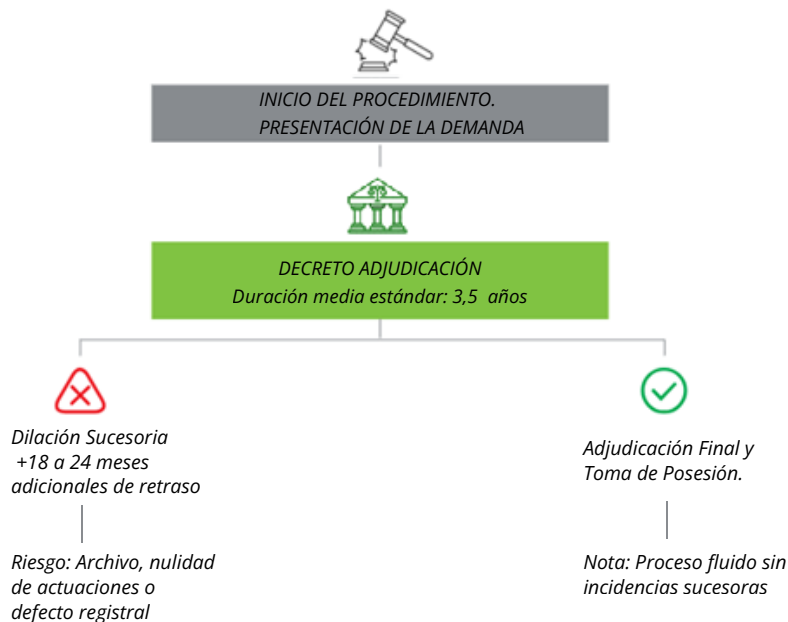
Duración media de los procedimientos de Ejecución Hipotecaria en España

Tiempo Medio de Resolución

El incremento del 18,3 % en la entrada de nuevas ejecuciones hipotecarias durante el ejercicio 2024 ha tensionado los tiempos medios de resolución. Asimismo, debemos tener en cuenta el impacto que supuso la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que ha implicado que a día de hoy, sigan suspendidos un gran volumen de procedimientos.

El tiempo medio de recuperación del activo (time-to-cash) se sitúa en el rango **de 3,5 años**¹. Plazo que se ve ampliado significativamente en los partidos judiciales con mayor carga de trabajo y en aquellos procedimientos en los que se ha instado oposición por cláusulas abusivas o tiene algún titular fallecido. Esta estimación incluye los plazos administrativos previos a la demanda, la fase judicial completa y los trámites registrales y posesorios posteriores a la adjudicación (Decreto de Remate).

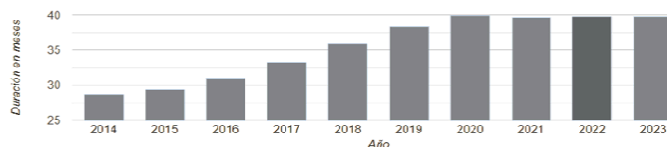
Time-to-cash



Serie cronológica - Ejecuciones hipotecarias - España ²

Se ofrecen datos de los últimos 10 años.

Año	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Duración en meses	28,7	29,4	31,0	33,2	35,9	38,3	39,9	39,6	39,8	39,7



IMPACTO ECONOMICO: Cifras clave

El coste real de un expediente adquirido por un fondo / servicer está condicionado por el precio de compra, el tiempo de recuperación, los gastos de gestión y la carga financiera del capital invertido.

Así, y para poder ilustrar de forma clara el impacto económico que tiene el transcurso de tiempo sobre las carteras NPLs, se adjunta un caso típico:

Ejemplo

Nominal: 100.000€

Precio compra fondo: 40.000€

Duración: 5 años

Concepto	Coste (€) / % sobre el total
Coste Financiero	10 % ¹
Coste Servicer	600 € /año ²
Coste Legal Total	2.500 € ³
Costes del Activo Adjudicado (IBI / COMUNIDAD/ SEGURO)	4.000 € ⁴

Por lo tanto, el coste diario aproximado por expediente se sitúa en torno a ≈ 16,16 € día/expediente

Cada año adicional reduce significativamente la rentabilidad

Fuente:

¹ Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) exigida por Fondos de Inversión.

² Informe anual SAREB 2022

³ Aranceles Procuradores y Honorarios Abogados

⁴ Real Decreto Legislativo 2/2004; Ley Propiedad Horizontal y Real Decreto 719/2009 de 24 de abril

Reduciendo costes y optimizando la rentabilidad de la cartera

En Arias Advocats Integramos inteligencia operativa y análisis sucesorio para minimizar la erosión de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) y desbloquear activos

Cada día de bloqueo sucesorio supone para el Fondo/Serviceur un impacto financiero recurrente compuesto por los costes anteriormente detallados, lo que implica que en escenarios de larga duración pueden erosionar significativamente la rentabilidad de la cartera o incluso generar pérdidas netas.



Reducción de tiempos y costes recurrentes

El enfoque de los servicios propuestos por Arias Advocats tienen como principal objetivo reducir significativamente los tiempos procesales a fin de minimizar los costes derivados de la gestión de la cartera, a través de:

- Análisis de cartera antes de la presentación de la demanda.
- Informe jurídico de averiguación de herederos.
- Negociación extrajudicial con los ocupantes/herederos/cotitulares.



Mejora de valoración de cartera

La aplicación de nuestros servicios tiene como resultado un impacto económico directo en la rentabilidad de la cartera:

- Aceleración del calendario de recuperación.
- Liberación de capital inmovilizado en procedimientos bloqueados.
- Revalorización de la cartera para futuras transacciones.

Análisis preventivo de Carteras NPL antes de la presentación de la demanda

Una herramienta preventiva y eficaz para el Departamento Legal. Convertimos una incidencia judicial imprevisible en un control previo gestionable

Este servicio permite verificar, antes de la demanda, si alguno de los titulares ha fallecido, identificando herederos o preparando la ejecución frente a la herencia yacente, evitando así suspensiones y diligencias posteriores de averiguación hereditaria.

- **Problema habitual en servicers**

 - Fallecimientos no detectados
 - Demandas con defecto de legitimación pasiva
 - Suspensiones y nulidades
 - Incremento del backlog judicial
- **Nuestra intervención preventiva**

 - Verificación previa de fallecimiento
 - Identificación de herederos
 - Subsanación documental anticipada
 - Preparación de demanda sin riesgo de paralización o archivo
- **Resultado operativo**

 - < Expedientes paralizados
 - < Retroacciones procesales
 - < Tiempo medio hasta adjudicación
 - > Fluidez del pipeline judicial
 - > Cumplimiento de SLA

Construyendo una Ventaja Competitiva

El Método Arias 360° propone un enfoque proactivo que incluye la investigación genealógica en el derecho de sucesiones. Nuestro método, ya puesto en práctica, contempla las siguientes fases:

Fase 1: Investigación a tres niveles

Detrás de cada deudor fallecido hay un posible heredero. Su identificación requiere de investigación. A partir de su identidad reconstruimos la línea sucesoria y determinamos quiénes son los familiares del finado con derechos hereditarios.

Fase 2: Informe preliminar y localización real

Tras llevar a cabo las investigaciones oportunas, se libra un primer informe preliminar con la identidad y dirección de los posibles herederos a fin de poder abrir las oportunas vías de negociación si fuera pertinente.

Fase 3: Informe jurídico final

Respaldados por las certificaciones oficiales tanto del finado como de los familiares, y por las investigaciones mencionadas, se libra un informe de carácter jurídico, incluyendo el correspondiente árbol genealógico y adjuntando copia de dichas certificaciones a fin de poder ser presentado ante el Juzgado con el objeto de notificar a los posibles herederos la pendencia del procedimiento.

Fase 4: Negociación extrajudicial

Una vez identificados los posibles herederos del finado y siempre bajo las directrices del cliente, iniciamos contactos para intentar alcanzar un acuerdo extrajudicial (dación en pago, cancelación de la hipoteca a través de la venta directa del activo y/o entrega de la posesión).

Fase 5: Cierre de acuerdos extrajudiciales

Arias Advocats como despacho especializado en derecho de sucesiones puede tramitar la declaración y aceptación de la herencia con los herederos de forma ágil y eficiente, facilitando al cliente el cierre del acuerdo con las garantías legales exigibles.

Documentación Oficial

Certificados de defunción, nacimiento y Últimas Voluntades para determinar si la herencia es testada o intestada.

Investigación de Campo

Visitas al inmueble (Informe Ocupacional), entrevistas con vecinos, conserjes y análisis del entorno social.

Rastreo Genealógico

Consulta en Registros Civiles, visitas a cementerios para trazar vínculos y análisis de huella digital en redes sociales.



El Informe Jurídico de Averiguación de Herederos: Una herramienta de impulso procesal

En todos los casos, y tras las labores de investigación, se entrega al cliente un Informe de Averiguación de Herederos constituido por los siguientes elementos:



- Identidad de todos los parientes y personas vinculadas con el causante, descubiertos en la investigación.
- Copias de los certificados registrales de los familiares y personas vinculadas con el causante a fin de acreditar el parentesco.
- Árbol genealógico del causante.
- Orden sucesorio de los posibles herederos según el tipo de herencia (testada o intestada) y normativa (Derecho Común o Autonómico).

Dicho informe, el cual aconsejamos presentar en el Juzgado, tiene un doble objetivo: por un lado, agilizar el llamamiento de los posibles herederos al proceso a fin de que puedan pronunciarse al respecto y así cumplir con los requisitos del procedimiento, reduciendo los tiempos procesales y por otro lado, y en su caso, facilitar el inicio de las negociaciones con los posibles herederos a fin de cerrar un posible acuerdo extrajudicial.

El enfoque es estratégico: nuestra vocación nace de la colaboración proactiva. En lugar de esperar a que el Juzgado finalice las labores de investigación a través del PNJ, en Arias Advocats proponemos una solución que proporciona un impacto positivo en el portfolio del cliente.

Revalorización del Portfolio

Teniendo en cuenta la tendencia actual del mercado y, por ende, el gran volumen de transacciones que se efectúan de carteras NPLs, tener identificados a los posibles herederos de los expedientes en los que ha fallecido al menos un titular, otorga a la cartera un valor diferencial en las operaciones de Due Diligence.

Convertir el hallazgo en liquidez: Opciones de Negociación

Una vez localizados los posibles herederos, iniciamos los contactos a fin de poder llevar a cabo las negociaciones oportunas para el cierre de un acuerdo extrajudicial según la estrategia establecida por el cliente:

Dación en Pago

Negociación con los herederos para la cancelación de la deuda con la entrega del activo.

Entrega de la Posesión

Negociación con ocupantes.

Cesión del Crédito a un Tercero

Intermediación con inversores para la compra de crédito.

Cancelación de la Deuda

Ya sea por pago directo del heredero o bien a través de la venta directa del activo a un tercero.

Ejecución integral | Acuerdo Extrajudicial: Desde la investigación hasta la inscripción

Un solo interlocutor para todo el ciclo de vida legal del activo recuperado



- Tramitación Notarial
Acta de Notoriedad y Declaración de Herederos
(aportando testigos propios).



- Liquidación de impuestos de Sucesiones y Plusvalía Municipal
(evitando contingencias fiscales al Fondo/Service)



- Saneamiento Registral inscripción garantizada del título a nombre del adjudicatario



- Objetivo operativo. Firma de Aceptación de Herencia y Dación en Pago en unidad de acto *(el mismo día)*

Eficiencia Operativa: **«Firma en Unidad de Acto»**

Valor Añadido

Al margen de toda la operativa detallada, Arias Advocats pone a disposición del cliente los siguientes servicios:



35 años de experiencia: Pioneros y referentes en derecho sucesorio en Cataluña

Equipo Híbrido: Abogados especialistas, genealogistas profesionales e investigadores de campo

Visión Estratégica: Nuestros servicios se basan en una colaboración eficaz

Track Record: Metodología probada para servicers y fondos de inversión



ariasadvocats

C/ Hercegovina, 33. 08006 Barcelona

Tel. (+34) 93 209 31 31

www.ariasadvocats.com