

**JDO. DE LO MERCANTIL N. 1 DE BADAJOZ**

C/ CASTILLO PUEBLA DE ALCOCER, 20  
**Teléfono:** 924286421 **Fax:** 924286455  
**Correo electrónico:** mercantill1.badajoz@justicia.es

Equipo/usuario: 2  
Modelo: M66470

**N.I.G.:** 06015 47 1 2018 0000137

**S5L SECCION V LIQUIDACION 0000130 /2018**

Procedimiento origen: CNA CONCURSO ABREVIADO 0000130 /2018

**Sobre OTRAS MATERIAS**

DEMANDANTE D/ña. EDIFICIOS BADAJOZ Y SUROESTE SL  
Procurador/a Sr/a. PATRICIA ALONSO AYALA  
Abogado/a Sr/a. ANTONIO GONGORA CASTILLO  
D/ña.  
Procurador/a Sr/a.  
Abogado/a Sr/a.

**A U T O**

Juez/Magistrado-Juez  
Sra.: ZAIRA GONZALEZ AMADO.

En BADAJOZ, a cinco de julio de dos mil diecinueve.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** Las presentes actuaciones aparecen registradas como Concurso Voluntario Abreviado 130/18 en el que se encuentra declarado en concurso la persona jurídica, EDIFICIOS BADAJOZ SUROESTE S.L., por auto de 27 de abril de 2018, habiéndose abierto la pieza de liquidación en virtud de resolución de 24 de enero de 2019.

**SEGUNDO.** - Mediante escrito de 12 de abril de 2019 el administrador concursal (AC) presentó escrito incluyendo el plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso. Dado traslado del plan de liquidación, se presentaron alegaciones por parte de SAREB en escrito de 12 de mayo de 2019. Dado traslado al AC no presenta alegaciones, quedando las actuaciones pendientes de resolver el 14 de junio de 2019.

**RAZONAMIENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** En el presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales que se contienen en los artículos 148 y 149 de la LC en cuanto a la presentación del Plan de Liquidación por parte de la administración concursal, el plazo de impugnación de dicho Plan por el concursado y acreedores interesados, quedando los autos pendientes de dictar la oportuna resolución.

En concreto el art. 148.2 de la LC determina que: “Durante los quince días siguientes a la fecha en que haya quedado de manifiesto en la oficina judicial el plan de liquidación, el deudor y los acreedores concursales podrán formular observaciones o propuestas de modificación. Transcurrido dicho plazo, el juez, según estime conveniente para el interés del concurso, resolverá mediante auto aprobar el plan en los términos en que hubiera sido



presentado, introducir en él modificaciones o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. Contra este auto podrá interponerse recurso de apelación”.

**SEGUNDO.-** Pues bien, resulta procedente acordar que en todo caso el plan de liquidación ha de ajustarse a las normas imperativas de la LC, en particular, a la remisión que el artículo 149.2 realiza al artículo 155.4, en cuanto a las ventas de bienes afectos a créditos con privilegio especial, en relación con la realización fuera del convenio.

Hechas estas consideraciones generales, se presentan al plan alegaciones por parte de SAREB, respecto a las cuales ninguna observación se realiza por el AC.

En primer lugar, en cuanto a la valoración de los bienes se estará al precio de mercado y la tasación que se realice si prospera la acción de reintegración sin que sea vinculante la rentabilidad dada en el plan, habida cuenta la existencia de mandato y su litigiosidad, y la excesiva diferencia de valor de mercado y dado en el plan.

Por otro lado, tal y como apunta la SAREB, no resulta apropiado, salvo que se obtenga mayor precio demostrado, proceder a la venta del conjunto de inmuebles como un todo, pues se considera que vendiéndolos por separado se pueden obtener mayores ofertas, y mejor precio, ya que la venta del lote limita los ofertantes y por ende su valor.

En segundo lugar, la realización de los bienes se principiará por subasta judicial sin lotes, por cada bien inmueble, respetando siempre lo dispuesto en el artículo 155.4 de la LC y la jurisprudencia que lo interpreta en cuanto a los sujetos a privilegio .

En consecuencia, **la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta**, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

Si la realización se efectúa **fuera del convenio**, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

La **autorización judicial y sus condiciones** se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar.

***Será necesaria siempre y en todo caso autorización judicial para aprobar el remate.***

En cuanto a la posibilidad de exoneración de consignación, tanto por el acreedor privilegiado como por los tercero por el designado o empresa participada por aquel, no resultando de



aplicación el artículo 57.3 de la Ley Concursal, el acreedor privilegiado no conserva los beneficios y derechos procesales que la Ley de Enjuiciamiento Civil confiere al ejecutante, tales como la posibilidad de pujar sin efectuar previa consignación, ceder el remate o adjudicarse el bien en caso de resultar desierta la puja en las condiciones que establece la citada norma. No obstante, ha de entenderse que todos los acreedores personados, en cierta medida y en cuanto pretenden la realización de los bienes y derechos de la concursada para la satisfacción de sus créditos, ostentan una condición similar a la de ejecutantes por lo que han de considerárseles (a todos ellos y no solo a los privilegiados) exentos de la obligación de efectuar depósito para pujar, totalmente, si su crédito alcanza el 5% del valor del bien o de los bienes por los que pujan, o, en caso contrario, parcialmente y hasta el valor de su crédito. Dicho privilegio no se extiende a los terceros presentados por el acreedor privilegiado ni empresas participadas por este.

La disposición final quinta de la LC establece que “en lo no previsto en esta Ley será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y específicamente en lo que se refiere al cómputo de plazos determinados en la misma, así como en relación con la documentación de las actuaciones mediante sistemas de grabación y reproducción de la imagen y el sonido.

En el ámbito de los procesos concursales, resultarán de aplicación los principios de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la ordenación formal y material del proceso”, por lo que dicha norma y los artículos 670 y 671 de la misma, son de aplicación supletoria.

En cuanto a las ventas directas de bienes inmuebles, estén o no sujetos a créditos con privilegio especial deberán someterse a autorización judicial, y deberán realizarse con suficiente publicidad para obtener el mejor precio.

En cuanto a la intervención de entidades especializadas, se hace constar que, tal y como actualmente dispone la LC, correrán a cargo de la retribución del AC, sin que pueda, en ningún caso, considerarse un crédito masa.

**No se admite, en ningún caso, la realización de subastas notariales.** En caso de existir diversas ofertas sobre el mismo bien, se realizará una subastilla judicial para que los interesados puedan mejorar sus ofertas.

Se reitera igualmente que las entidades con privilegio general no tengan que abonar un 10% de garantía en ninguno de los casos de realización previsto en el plan. El AC dará cuenta al Juzgado de todas las ofertas recibidas y realizará el informe justificado de adjudicación previsto en la normativa concursal, respetando las normas imperativas en cuanto a la necesidad de consentimiento expreso de los acreedores privilegiados.

En los bienes sujetos a privilegio, podrá solicitar la dación en pago, que se valorara oportunamente si sobre el bien en cuestión existe oferta mas beneficiosa para el concurso.

En relación al pago de impuestos y gastos se harán conforme a Ley, sin perjuicio de que los gastos a asumir por el adquirente consten en la publicidad de la oferta y tenga que realizar sus cálculos sobre el precio a ofrecer, conforme a la jurisprudencia señalada.

**TERCERO:** Por otra parte y puesto que la presente resolución determina la aprobación de las enajenaciones que se practiquen de conformidad con el plan de liquidación presentado, resulta de aplicación el artículo 149 de la Ley Concursal, de modo que en el momento de la enajenación quedarán canceladas todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial conforme al artículo 90.

Por lo que respecta a la cancelación de las cargas constituidas a favor de créditos concursales que gocen de privilegio especial, la realización del bien sobre el que pesa la carga comporta la cancelación de la misma, ya que, como sostiene el Tribunal Supremo en su sentencia 491/2013, de 27 de julio, *“con lo obtenido (el precio alcanzado con la realización o venta del bien, si se enajenó aisladamente, o la parte proporcional del precio obtenido por la realización del conjunto de activos, que corresponda al bien hipotecado, cuando se haya enajenado junto con otros bienes) deberá pagarse el crédito garantizado con la hipoteca (art. 155.1 LC), y esta realización dará lugar a la cancelación de la carga. Sin perjuicio de que la parte del crédito hipotecario no satisfecho con lo obtenido por la realización del bien hipotecado, continuará reconocido dentro de la masa pasiva del concurso, con la calificación que corresponda”*.

Por tanto, la enajenación se producirá, a todos los efectos y una vez abonado el importe correspondiente, libre de cargas, con independencia de la obligación de la administración concursal de proceder al pago del crédito privilegiado con dicho importe y de que el resto del crédito no satisfecho sea reconocido con la calificación que corresponda.

Tampoco será preciso el incidente cuando la adquisición del bien se produzca por quien ostente la garantía real que lo grava, por cuanto la misma quedará extinguida por confusión.

Respecto de las segundas y ulteriores garantías registrará lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedando canceladas por la cancelación de la primera.

**CUARTO:** Por aplicación del primer apartado del artículo 167 de la Ley Concursal, la aprobación del plan de liquidación comporta que haya de ordenarse la formación de la sección sexta, que habrá de encabezarse con testimonio esta resolución y a la que se incorporarán testimonios de la solicitud de declaración de concurso, la documentación aportada por el deudor, el auto de declaración de concurso y el informe de la administración.

Por otra parte, ha de precisarse que, de conformidad con el artículo 168.1 de la Ley Concursal, *“dentro de los diez días siguientes a la última publicación que se hubiera dado a la resolución que acuerde la formación de la sección sexta, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo podrá personarse y ser parte en la sección, alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable”*. Dicha personación habrá de efectuarse, por tanto, en la referida sección sexta.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación en derecho.

## PARTE DISPOSITIVA



**1.- SE APRUEBA el Plan de Liquidación** propuesto por la administración concursal con las indicaciones previstas en la presente resolución, al cual deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa.

**Cualquier realización de bienes requerirá autorización judicial.**

En el momento de la enajenación quedarán canceladas todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial conforme al artículo 90.

La cancelación de las cargas constituidas a favor de créditos concursales que gocen de privilegio especial, requerirá el abono del precio, salvo en el caso de que la adquisición del bien se produzca por quien ostente la garantía real que lo grava, por cuanto la misma quedará extinguida por confusión.

Respecto de las segundas y ulteriores garantías regirá lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.- SE REQUIERE a la administración concursal para que en el plazo de TRES MESES informe del estado de la liquidación o antes si se hubiera procedido a la enajenación de todos los bienes.

3.- SE ACUERDA la apertura de la sección de calificación, que se encabezará con testimonio de esta resolución judicial y que incorporará testimonios de la solicitud de declaración de concurso, la documentación aportada por el deudor, el auto de declaración de concurso y el informe de la administración.

4.- Dentro de los diez días siguientes a la última publicación que se hubiera dado a esta resolución, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo podrá personarse y ser parte en la sección, alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable.

5.- SE REQUIERE a la administración concursal para que presente el informe prevenido en el artículo 169 de la Ley Concursal, en el plazo de QUINCE DÍAS transcurridos desde la expiración del plazo de diez días siguientes a la última publicación que se hubiera dado a esta resolución, sin que sea preciso dictar resolución expresa al efecto.

6.- SE ACUERDA que, una vez sea firme la presente resolución, se libre mandamiento al Registro Mercantil para la inscripción de la misma.

Contra esta resolución cabe recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de BADAJOZ (artículo 455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El recurso de apelación se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla (artículo 458.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Así lo acuerda y firma Su Señoría. Doy fe.

EL/LA MAGISTRADO-JUEZ

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

