



Juzgado de lo Mercantil nº 01 de Barcelona

Avenida Gran Vía de les Corts Catalanes, 111, Edifici C, planta 12 - Barcelona - C.P.: 08075

Procedimiento Concurso Voluntario 2895/2019-G SECCION QUINTA

AUTO

MAGISTRADA JUEZA D^a. YOLANDA RÍOS LÓPEZ

En Barcelona, a diecisiete de noviembre de dos mil veinte.

Dada cuenta; y

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Administración Concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 528.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal, en relación con los arts. 416 y siguientes del mismo cuerpo legal, se presentó en fecha 15 de septiembre de 2020, el correspondiente Plan de Liquidación de la concursada ALMERÍA 25, S.L., para la realización de los bienes y derechos incluidos en la masa activa del Concurso, integrada únicamente, según el inventario, por inmovilizado material consistente en cuatro inmuebles, uno de ellos sito en Sant Feliu de Llobregat, y los tres restantes en Santa Perpetua de Mogoda, gravados con diversas carga hipotecarias, y por participaciones sociales en la UTE ALMERIA 25 UTE LEY 18/1982.

Es de significar que uno de los inmuebles ha sido objeto de autorización de venta anticipada, en virtud de lo acordado en Auto de fecha 22 de octubre de 2020.

SEGUNDO.- Por Diligencia de Ordenación de fecha 22 de septiembre de 2020 se mandó poner de manifiesto el plan, por el plazo de 15 días, en la Unidad de Apoyo Concursal y en el tablón de anuncios del Juzgado, para que las partes pudiesen realizar las observaciones y propuestas de modificación al plan de liquidación propuesto que tuviesen por conveniente.

TERCERO.- Dentro de dicho plazo, se han presentado dos escritos de observaciones y propuestas de modificación al plan de liquidación, por los acreedores privilegiados especiales SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB) y CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C., de los que se ha dado traslado a la





Administración Concursal para informe por el plazo de cinco días, evacuando el traslado por medio de escrito presentado el 15 de noviembre de 2020, quedando los autos pendientes de resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 418 del Texto Refundido de la Ley Concursal establece, en su párrafo primero 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.”

Asimismo, el artículo 419 del mismo cuerpo legal establece en su párrafo primero que: “Transcurrido el plazo al que se refiere el artículo anterior, 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 supletorias. En el el auto que se apruebe el juez deberá incluir íntegramente el plan de liquidación aprobado.”

SEGUNDO.- En lo que se refiere a las observaciones y propuesta de modificación del plan, presentadas por el acreedor privilegiado especial SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), la mismas hacen referencia a todas las fases de la liquidación, no solo de los tres inmuebles gravados con carga hipotecaria en favor de dicha entidad, sino de los cuatro inmuebles propiedad de la concursada, si bien debe recordarse que uno de ellos ya ha sido objeto de autorización de venta anticipada, si bien en fechas recientes, por lo que no consta si se ha formalizado ya su compraventa.

Pues bien, por su prolijidad, tales observaciones y propuestas de modificación vienen a constituir, como bien apunta la Administración Concursal en su informe, un verdadero plan de liquidación “a medida” del acreedor privilegiado especial, llegando a extremos como proponer un plazo para que la Administración Concursal solicite la expedición de los despachos oportunos para la cancelación de cargas en fase de venta directa, u otro plazo para el dictado de la resolución que acuerde la adjudicación de los inmuebles en fase de subasta, lo cual debe reputarse de todo punto intolerable. A lo que debe añadirse que algunas de las alegaciones efectuadas hacen referencia a previsiones del Texto Refundido de la Ley Concursal, que por su propio carácter de previsiones legales de carácter imperativo, no necesitan ser recogidas expresamente, ni en el Plan de Liquidación, ni en la resolución que apruebe el mismo.





Por tanto, en cuanto tales observaciones y propuestas de modificación no se hallen acogidas en las puntualizaciones y modificaciones que a continuación se dirán, deberán entenderse expresamente desestimadas, debiendo predicarse lo mismo de las observaciones y propuestas de modificación formuladas por el también acreedor privilegiado especial CAJAMAR CAJA RURAL, S.C.C., si bien debe señalarse que las mismas son bastante más razonables y ponderadas que las efectuadas por la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB).

TERCERO.- Sentado lo anterior se considera pertinente **MODIFICAR** el Plan de Liquidación, en el sentido de diferenciar, en la liquidación de los activos inmobiliarios de la concursada **DOS FASES DIFERENCIADAS**, a saber, una **PRIMERA FASE DE VENTA DIRECTA (INCLUIDA DACIÓN EN PAGO) DE DURACIÓN NO SUPERIOR A CUATRO MESES**, si bien procederá su prórroga por igual plazo y por causas debidamente justificadas por la Administración Concursal, y una **SEGUNDA FASE DE SUBASTA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL**, con las reglas que después se dirán.

En cuanto a la fase de venta directa, se considera procedente modificar el plan introduciendo las siguientes **puntualizaciones**:

1. La venta directa de los inmuebles no requiere autorización judicial y menos aún el dictado de resolución alguna en orden a la adjudicación de los bienes, ya que el auto aprobando el plan permite al administrador concursal proceder a la venta (art. 419.2 TRLC), por lo que se excluye cualquier sistema de apertura de plicas (conteniendo mejoras de oferta) ante el Juzgado. Ello siempre, claro está, que se respete el precio mínimo de venta y los derechos del acreedor privilegiado especial. **En este sentido, se considera que el precio mínimo debe ser al menos igual al menor de estos dos valores: (i) el valor de tasación de la finca; y (ii) el importe del crédito que cuenta con privilegio especial (Auto nº 48/2017, de 2 mayo, dictado por la Sección nº 15 de la 1ª Audiencia Provincial de Barcelona).**

A tales efectos, la Administración Concursal deberá comunicar al acreedor privilegiado especial las ofertas recibidas por el plazo de **15 días**, a fin de que el mismo pueda hacer uso de sus derechos como tal.

2. En cuanto a la adquisición por parte del titular del crédito con privilegio especial debemos tener en cuenta en todo caso la posibilidad de que existan otros créditos especialmente privilegiados sobre la finca





enajenada, que sean preferentes al crédito del adquirente (por ejemplo, los que gozan de hipoteca legal tácita). Por ello **si el adquirente es un acreedor titular de un crédito con privilegio especial que grave las fincas enajenadas, éste deberá desembolsar el precio de venta hasta cubrir los créditos con privilegio especial preferentes al suyo propio.** En el supuesto de concurrir créditos preferentes que gocen de hipoteca legal tácita sobre la finca, no será necesario el desembolso de los mismos por parte del adquirente si éste manifiesta expresamente asumir directamente el pago de los mismos. Una vez cubiertos o asumidos estos, el adjudicatario podrá retener la parte del precio restante en cantidad que no exceda de la deuda originaria, conforme al art. 430.3 TRLC.

3. **Será la AC la que reciba el precio de la venta y proceda al pago del crédito con privilegio especial, puesto que es órgano encargado del buen fin de la liquidación de la masa activa.** Y aunque no sea necesaria su expresa mención en el Plan de Liquidación, por tratarse de una previsión legal, se deja constancia de que, en caso de que lo obtenido en la enajenación del bien no cubriera íntegramente el crédito clasificado con privilegio especial, la diferencia no satisfecha tendrá la clasificación que le corresponda conforme a lo dispuesto en el art. 430.3 TRLC.
4. En cuanto a los gastos, impuestos y tributos que se generen como consecuencia de la transmisión del inmueble propiedad del concursado, los mismos **serán a cargo del comprador, con la excepción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, que irá a cargo del transmitente por así establecerlo el art. 106 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDL 2/2004, de 5 de marzo) así como cualquier otro impuesto o gasto que por norma imperativa corresponda satisfacer al vendedor, todo ello sin perjuicio de los acuerdos que al respecto puedan alcanzarse al respecto entre el adquirente y la Administración Concursal.**
5. **Hasta la fecha de convocatoria de la subasta judicial electrónica o, en su caso, extrajudicial de los inmuebles se mantendrá la posibilidad de venta directa de los mismos.**

Por lo demás, la Administración Concursal deberá informar puntualmente a este Juzgado Mercantil del resultado final de la enajenación de los activos, así como acreditar haber dado a la venta la publicidad correspondiente mediante inserción de anuncios en páginas gratuitas, correos electrónicos a empresas del sector u otras, rótulos en los lugares en que se hallen los





activos, y cualquier otro medio que estime oportuno, **siempre que no suponga un gasto adicional para la masa del concurso.**

CUARTO.- En caso de resultar infructuosa la fase de venta directa de los inmuebles, la **subasta – judicial electrónica o extrajudicial por aplicación de lo dispuesto en el art. 10 de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, que otorga carácter preferente a la subasta telemática** - del mismo se celebrará conforme a las normas establecidas en los art. 643 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil con las salvedades propias de una ejecución colectiva en que no hay propiamente ejecutante, **debiendo aportarse previamente la oportuna certificación registral de dominio y cargas, que podrá suplirse con la aportación de nota simple registral en caso de insuficiencia manifiesta de tesorería de la concursada.**

En concreto, y en lo que se refiere a la **SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA**, se establecen las siguientes reglas (Seminarios de los Jueces de lo Mercantil de Cataluña de fecha 23 de marzo de 2011 y de 10 de febrero de 2016, con las matizaciones introducidas por el Auto nº 48/2014, dictado en fecha 2 de mayo de 2017 por la Sección nº 15 de la 1ª Audiencia Provincial de Barcelona), **que modifican, por tanto, las previsiones en esta materia del Plan de Liquidación presentado por la Administración Concursal:**

- **El Administrador Concursal deberá solicitar la subasta judicial de conformidad con las normas aprobadas en las Conclusiones de 10 de febrero de 2016 y del anexo I incorporado a las mismas.**

- No serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 670 (Salvo sus apartados 1º y 4º, toda vez que el inmueble constituye la vivienda habitual del concursado) y 671 de la ley de Enjuiciamiento civil, ya que no nos encontramos en una ejecución individual donde el acreedor es el ejecutante sino que estamos ante una ejecución colectiva donde el ejecutante es el Administrador Concursal, por lo que el acreedor con privilegio especial no podrá hacer uso de todos los privilegios que la LEC otorga al ejecutante. En concreto, **únicamente se reconocerá al mismo la posibilidad de la cesión del remate a tercero (art. 647.3 LEC), así como la exención que se prevé en la regla siguiente.**

- Los postores deberán constituir, en la forma legalmente prevista, el **5% del valor de tasación de los bienes según textos definitivos** para poder tomar parte en la subasta, **salvo en el caso de existir acreedor hipotecario, que podrá participar en la subasta sin necesidad de constituir el depósito, reconociéndosele la condición de ejecutante únicamente a este efecto y al de la exención del pago del precio del remate cuando el mismo sea inferior a su crédito privilegiado especial.**





En este sentido, los acreedores privilegiados especiales deberán manifestar, dentro del plazo de firmeza del Decreto de convocatoria de subasta electrónica:

1º- Si solicitan/n el alta como Acreedor Privilegiado, en el Portal de Subastas del B.O.E., lo que conllevará el beneficio de exención del pago del depósito para participar en la Subasta. En el escrito de petición, se deberán indicar los datos identificativos completos así como el nombre y apellidos y DNI de la persona que realizará la puja en nombre del Acreedor Privilegiado.

2º- Si no solicita/n el Alta como Acreedor Privilegiado en el Portal de Subastas del B.O.E., renunciando al beneficio de exención del pago del Depósito para participar en la Subasta. El depósito, le será devuelto a la mayor brevedad, a la finalización de la subasta, bien sea por la propia aplicación, bien por el propio Juzgado Mercantil.

Debe recordarse en este sentido que la aplicación del Portal de Subastas ya permite la participación del acreedor privilegiado especial con independencia de la existencia o no de otros postores.

- Se admitirán todo tipo de posturas, cualquiera que sea su importe, si bien queda supeditada la aprobación del remate y adjudicación ulterior, a su valoración por la Administración concursal y, en su caso, a la aprobación judicial, **en particular cuando el precio del remate resulte inferior al 50% de la valoración de la finca según el Plan de Liquidación**, y todo ello siempre en atención al interés del concurso.

- La enajenación, conforme a lo dispuesto en el art. 225 TRLC, se verificará sin subsistencia de los gravámenes constituidos en favor de créditos concursales, destinándose la cantidad que se obtenga para la realización de dicho activo al pago de los créditos hipotecarios (si los hubiere) y de existir remanente, al pago de los demás créditos, en el orden oportuno. En caso de que lo obtenido en la enajenación del bien no cubriera íntegramente el crédito clasificado con privilegio especial, la diferencia no satisfecha tendrá la clasificación que le corresponda conforme a lo dispuesto en el art. 213 TRLC.

- La celebración de la subasta, **que se realizará conforme a lo dispuesto en los arts. 648 y 649 LEC con las modificaciones derivadas de las reglas anteriores**, se anunciará en la forma prevenida en los arts. 644 a 646 LEC, sin perjuicio de que por la Administración Concursal puedan adoptarse las demás medidas de publicidad de la subasta que considere oportunas, **siempre que no conlleven un gasto adicional para el concurso**.

- El precio del remate deberá satisfacerse en el plazo de los CUARENTA





DÍAS hábiles siguientes a la aprobación del remate, dictándose la oportuna resolución en orden a la adjudicación una vez satisfecho el mismo en su integridad.

QUINTO.- El artículo 446, apartado 1 del Texto Refundido de la Ley concursal establece que la formación de la sección sexta se ordenará en la misma resolución judicial por la que se aprueba el convenio, el plan de liquidación o se ordene la liquidación conforme a las normas legales supletorias.

SEXTO.- Conforme a lo dispuesto en el art. 36.2 del Texto Refundido de la Ley Concursal y siendo el deudor sujeto inscribible en el Registro Mercantil procede librar mandamiento para que proceda a la inscripción del auto de aprobación del Plan de Liquidación.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso de autos,

PARTE DISPOSITIVA

SE ACUERDA LA APROBACIÓN del plan de liquidación presentado por la Administración Concursal de la concursada ALMERÍA 25, S.L., a que deberán sujetarse las operaciones de liquidación de la masa activa, **con las modificaciones y concreciones contenidas en los fundamentos de derecho de la presente resolución, teniendo dicho plan el siguiente contenido:**

ANEXO III

PLAN DE LIQUIDACIÓN

ALMERIA 25 S.L.

Plan de Liquidación ALMERIA 25, S.L.

Y1. Marco Legal.	
2. Introducción.....	3
2.1. Actividad de la Concursada.....	3
2.2. Principios del Plan de Liquidación.....	4
3. Inventario de Bienes y Derechos.....	5





4. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes.....	6
4.1. Metodología para la recepción de ofertas por los lotes.....	6
4.2. Requisitos y condiciones de la compraventa.....	8
5. Plan de Pago a los Acreedores.....	9
6. Consideración Final.....	10

1. Marco Legal.

En el presente Plan de Liquidación esta AC desarrollará, con el detalle preciso, cada uno de los apartados aquí establecidos para un mejor conocimiento de todos los acreedores, así como de otros interesados.

Las actuaciones de la AC y los actos que realice en el ejercicio de su cargo pueden ser impugnados ante el Juez del concurso por las personas con capacidad para ello, según determina el artículo 80 y siguientes del TRLC.

Los aspectos legales del presente Plan de Liquidación estarán sometidos a las reglas legales de liquidación establecidas en el art. 415 del TRLC, así como a sus reglas supletorias (artículos 421 y siguientes del TRLC). En caso de que no disponga de preceptos aplicables, será menester lo dispuesto en las leyes de aplicación subsidiaria.

2. Introducción.

La mercantil ALMERIA 25, S.L. fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 03 de febrero de 2020, mediante Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Barcelona con número de procedimiento 2895/2019-G. En fecha 07 de febrero de 2020 aceptó el cargo como Administrador Concursal de la entidad, Don Conrado López Sánchez.

La Administración Concursal solicitó la apertura de la fase de liquidación mediante escrito presentado con fecha 23 de abril de 2020, lo que fue acordado por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Barcelona en virtud de auto de fecha 10 de septiembre de 2020.

Es por este motivo, que esta Administración Concursal, dentro del plazo que le concede el artículo 528.1 del TRLC presenta este Plan de Liquidación.





2.1. Actividad de la Concursada.

La sociedad ALMERIA 25 S.L. se constituye en Esplugues de Llobregat el día 23 de abril de 1996 en virtud de escritura autorizada por el Notario de Sant Feliu de Llobregat Don José Vicente Galdon Garrido con número de protocolo 933, estando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona a la Hoja 146756, Tomo 29070, Folio 198, Sección 8ª e inscripción 1ª y con CIF B61110466.

El objeto social de la concursada viene expuesto en el artículo 2º de los estatutos de la compañía, elevados a públicos en la escritura de constitución autorizada el día 23 de abril de 1996 por el Notario de Sant Feliu de Llobregat Don José Vicente Galdon Garrido con número de protocolo 933:

- La construcción de obras, edificios y naves industriales y su explotación en arriendo no financiero o la venta de los mismos, en bloque o por pisos o departamentos, previa su división en régimen de propiedad horizontal.
- La intermediación en negocios inmobiliarios, así como la adquisición, enajenación, cesión, alquiler y arrendamiento no financiero, de fincas, locales y naves industriales, casas, pisos y toda clase de bienes inmuebles de naturaleza urbana o rústica, así como la gestión y administración de los mismos.

2.2. Principios del Plan de Liquidación.

El presente Plan de liquidación se ha diseñado y redactado en base a los principios fundamentales de la Ley Concursal descritos en su exposición de motivos y en el articulado de la misma.

Según establece el art. 417.2 del TRLC “siempre que sea posible, en el plan de liquidación deberá proyectarse la **enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de la masa activa o de algunos de ellos.**”

En todo caso, los objetivos fundamentales que guiarán a esta AC





durante la ejecución del Plan de Liquidación serán los siguientes:

- 1) Realizar las operaciones de liquidación en el menor espacio temporal posible para evitar el deterioro de valor de los bienes.
- 2) Obtener el máximo valor de los activos para una mejor satisfacción de los créditos de los acreedores.
- 3) Garantizar la máxima transparencia en todo el proceso de liquidación.

Rige por encima de todo en la actuación de esta AC el objetivo de conseguir la mejor satisfacción de todos los acreedores del concurso.

Se considera fundamental que los posibles participantes en los diferentes procesos de liquidación obtengan la máxima seguridad jurídica de que la adquisición se lleve a cabo respetando la legalidad, así como las condiciones en las que van a adquirir los bienes o derechos sobre los que realizan su oferta.

La concursada no tiene actividad a la fecha de presentación de este, por este motivo es imposible delimitar un perímetro que nos permita ofrecer la transmisión de una unidad productiva de bienes y derechos que generen una actividad recurrente.

3. Inventario de Bienes y Derechos.

Para la elaboración del presente Plan de Liquidación, esta Administración Concursal, sólo ha tenido en consideración aquellas partidas del activo que son susceptibles de conversión en líquido a través de su enajenación a terceros interesados. Por este motivo, esta Administración Concursal no incluye en este Plan de Liquidación los Bancos e Instituciones de Créditos, es decir, la tesorería de la concursada, así como la Agencia Tributaria deudora.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 198 del TRLC, junto con el Informe Provisional del Art. 290 se aportó como Anexo el informe sobre el Inventario de la Masa Activa.

En todos los listados que vienen anexos se establecen tres tipos de valoraciones que a continuación procederemos a explicar:





1. Valor según concursada: se trata de la valoración que le ha otorgado la concursada a sus activos en la memoria aportada junto con el escrito de solicitud de concurso.
2. Valor liquidación: sería el valor establecido por la Administración Concursal en caso de transmisión de los activos en un espacio temporal limitado, esta situación lleva a tener una menor demanda siendo siempre la misma oferta, lo que al final afectara de forma irremediable y sensible al precio final de transmisión.
3. Valor mercado: consistiría en el valor que pudiera conseguir por unos activos similares por una empresa que se encontrara en una situación normal de mercado, sin unas necesidades de transmisión de sus existencias o bienes en limitado periodo temporal. Pudiendo esperar a que el mercado evolucione sus precios y de esta forma sus productos se pudieran apreciar, sin necesidad de transmitir sus bienes o servicios para liquidarlos.

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos y en base a las valoraciones realizadas de cada uno de los bienes y derechos que configuran la masa activa de la mercantil, concluye esta AC que a su leal saber y entender y salvo omisión o error involuntario, el monto al que asciende este Inventario de bienes y Derechos resulta ser de:

1. Valor según concursada: 65.387,00 €.
2. Valor mercado: 1.249.312,86 €.
3. Valor liquidación: 401.530,01 €.

De estas valoraciones y de cara al presente Plan de Liquidación solo se tendrán en cuenta las partidas del activo relacionadas con:

- Solares.
- Locales comerciales.
- Viviendas urbanas.

4. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes.

Esta Administración Concursal ha establecido un único lote compuesto por los activos anteriormente descritos.





4.1. Metodología para la recepción de ofertas por los lotes.

El plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general en el artículo 415 del TRLC, siempre que ello no menoscabe los derechos sustantivos del acreedor con garantía real que se encuentran regulados legalmente en el artículo 209 y siguientes del TRLC, así como en el artículo 430 del TRLC.

Los bienes y derechos que componen el Plan de Liquidación podrán ser realizados de forma colectiva o individualizada, según resulte más conveniente para el buen fin de la liquidación.

La liquidación se realizará por el siguiente procedimiento:

- Durante los 2 primeros meses: la Administración Concursal bien directamente o a través de entidad especializada, podrá transmitir estos bienes a través de venta directa o subasta. El precio mínimo será el fijado como valor de mercado en el Inventario de la Masa Activa del Informe Provisional del artículo 290 del TRLC.
- Si el anterior procedimiento fracasa, durante los siguientes nueve meses la Administración Concursal bien directamente o a través de entidad especializada, podrá transmitir estos bienes a través de venta directa o subasta con precio mínimo del valor de liquidación fijado en el Inventario de la Masa Activa del Informe Provisional del artículo 290 del TRLC.
- Si una vez transcurridos estos plazos no hubiera ofertante que haya satisfecho los precios establecidos en los anteriores puntos, el Administrador Concursal podrá transmitir los bienes por cualquier precio al que encontrará un ofertante y sino, podrá donarlos a una ONG o en último caso declararlos como bienes vacantes.

En cualquier momento de este Plan de Liquidación se puede llegar a un acuerdo entre la Administración Concursal y el acreedor hipotecante para la dación en pago del bien inmueble con extinción por completo de la deuda original.

Cláusula de “reversión”. En cualquier momento del procedimiento de venta si apareciese una oferta que, a juicio de la administración concursal, satisface el interés del concurso de forma más beneficiosa





que el resultado previsible del procedimiento aquí descrito, se podrá regresar a la fase previa por plazo máximo de 1 mes, prorrogable por otro mes más para cubrir la contingencia de una demora en la formalización o financiación de la compra.

Consideraciones sobre la venta directa:

La presentación de ofertas deberá ir acompañada de resguardo justificativo de la consignación de un 5% del valor fijado en el inventario.

Medios de publicidad de la venta. Los medios de publicidad de la venta dependerán de la tesorería de que se disponga; de ser posible, la administración concursal procederá a la difusión por internet o, en función de la naturaleza de los bienes a enajenar, la inserción en revistas especializadas del sector.

La elección del tipo de anuncio será en todo caso competencia de la administración concursal.

El proceso y la forma de liquidación de los activos, si se realizará a través de entidad especializada, se llevará a cabo según los usos y costumbres de la misma, pero siempre respetando los principios establecidos en el presente Plan de Liquidación.

Los activos de este lote se realizarán de forma colectiva. Será la Administración Concursal o la entidad especializada la encargada de dirigir la venta de estos activos con la única finalidad de maximizar el precio de adquisición.

La Administración Concursal podrá firmar en su caso, contrato de gestión con entidad especializada que recoja la filosofía y los términos del presente Plan de Liquidación y en todo caso, las tarifas de intermediación pactadas con la entidad especializada que la Administración Concursal escoja, no podrán ser superiores al 5% (en el caso de bienes inmuebles) y 21% (en el caso de bienes muebles).

Los honorarios de intermediación devengados por la entidad especializada serán a cargo de la empresa adjudicataria que adquiera el bien ofertado.

4.2. Requisitos y condiciones de la compraventa.





❑ Todos los gastos ocasionados por la enajenación de los activos serán de cuenta del adjudicatario o comprador (con los mismos requisitos que el anterior apartado e incluido los honorarios devengados por la entidad especializada).

❑ Los bienes se transmitirán libres de cuantas cargas recaigan sobre ellos.

❑ El plazo de entrega de la posesión de los distintos bienes o partidas se llevará a cabo en el plazo que se acuerde con los compradores o adjudicatarios, no pudiendo exceder de un mes desde la fecha de trasmisión del lote.

❑ Los compradores deberán manifestar y declarar en el documento de venta, que conocen el estado del bien, de sus condiciones, renunciando a ejercer ninguna acción de reclamación contra la concursada, incluyendo la acción de saneamiento por vicios ocultos.

❑ El pago del precio fijado para la adjudicación o venta de cada una de las partidas o bienes se realizará por medios legales de pago. En el caso de que la Administración concursal aceptará un pago aplazado, éste será garantizado y con los costes financieros, incluidos el descuento financiero, a cargo del adjudicatario o comprador.

❑ En todo caso la venta está condicionada al pago del total precio incrementado con los impuestos y tasas que resulten aplicables a cargo del comprador.

❑ Se entenderá la oferta adjudicada en el momento de la firma del contrato de compraventa y el pago del precio ofertado. En ningún caso se entenderá ningún activo adjudicado en el momento de la comunicación al adjudicatario.

❑ En caso que por causas ajenas a esta Administración concursal, el ofertante finalmente no formalizase la compraventa, el lote objeto de venta se volverá a ofrecer a nuevos ofertantes.

5. Plan de Pago a los Acreedores.

El orden de pago a seguir con el líquido existente y que se incremente como consecuencia de la realización de los bienes y derechos que acabamos de proponer es el establecido en la Ley Concursal en sus artículos:





□ Pago inicial de los créditos contra la masa (art. 429 TRLC). Las deducciones para atender al pago de los créditos contra la masa se harán con cargo a los bienes y derechos no afectos al pago de créditos con privilegio especial.

□ Pago de créditos con privilegio especial (art. 430 TRLC). 1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva.

El importe obtenido por la realización de los bienes o derechos afectos se destinará al pago del acreedor privilegiado en cantidad que no exceda de la deuda originaria. El resto, si lo hubiere, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será tratada en el concurso con la clasificación que le corresponda.

□ Pago a continuación de los créditos con privilegio general (art. 432 TRLC) por el orden previsto en el art. 280 y a prorrata de aquellos incluidos en igual número del mismo.

□ Con el sobrante que hubiere, pago de los créditos ordinarios (art. 433 TRLC) y a prorrata si no hubiere bastante para todos ellos.

□ Tras atender los créditos anteriores y si hubiere sobrante, pago de los créditos subordinados (art. 435 TRLC) por el orden establecido en el art. 281 y a prorrata de aquellos incluidos en igual número del mismo.

En el caso de producirse pagos de créditos no vencidos a la fecha de inicio de la fase de liquidación, se hará, conforme al art. 436 TRLC, el oportuno descuento calculado al tipo de interés legal.

6. Consideración Final.

De conformidad con lo previsto en los apartados 416 del TRLC, por esta Administración concursal se presenta el Plan de liquidación de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la mercantil **ALMERIA 25, S.L.** en la forma y procedimiento que se estima más ventajoso para la masa de acreedores.

En lo que no se hubiere previsto en el presente Plan, las operaciones de liquidación de la sociedad se ajustarán a lo dispuesto en el art. 415





del TRLC y demás preceptos de las mismas aplicables, incluso por analogía.

La Administración concursal queda facultada para suscribir, en su nombre o en nombre de la concursada, todos cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en orden a la ejecución del presente y/o realización de la totalidad de bienes de la concursada estableciendo las condiciones y pactos que estime conveniente, sin que los mismo puedan ir en contra del Plan. Todo ello se eleva al superior criterio de este Juzgado, interesando se confiera el trámite establecido, a los efectos de que sea puesto de manifiesto en la Secretaría del Juzgado y en los lugares que se estimen convenientes, a fin de que puedan formular las observaciones o propuestas modificatorias pertinentes.

En Madrid a 16 de septiembre de 2020,

Se acuerda la APERTURA de la sección de calificación, QUE INCORPORARA:

- a) Testimonio de esta resolución.
- b) La solicitud de declaración inicial de concurso y la documentación acompañada por medio de copia.
- c) La documentación que hubiere aportado para subsanar la inicial, antes de la declaración de concurso.
- d) El auto de declaración de concurso.
- e) El informe de la administración con los documentos anejos.

Con tal fin, esta resolución sirve de **requerimiento** al Procurador de la concursada para presentar **2 copias** de la solicitud de declaración de concurso y la documentación acompañada y, en su caso, de la subsanación de la demanda y documentación acompañada, en el plazo de **5 días hábiles** (en papel o soporte informático).

Se advierte a cualquier acreedor y persona que acredite interés legítimo que puede **personarse y ser parte en la Sección Sexta**, alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable **desde esta fecha hasta diez días después de la última de las publicaciones** que se hiciera de esta resolución (art. 447.1 TRLC). Su condición de parte lo será como interviniente coadyuvante.





Codi Segur de Verificació: N3WS1LTJ3C9J59YXAP8FUC9VAGT075H

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejcat.justicia.gencat.cat/AP/consultaCSV.html>

Signat per Ríos López, Yolanda;

Data i hora 22/11/2020 18:37

Líbrese Mandamiento, por duplicado, al Registro Mercantil de Barcelona para que proceda a la anotación de la presente resolución en la hoja abierta de la entidad concursada; despacho que, **una vez firme la presente resolución**, se entregará al Procurador de la concursada para su diligenciamiento.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación dentro de los veinte días siguientes a su notificación, previa constitución del depósito legalmente establecido.

Así lo acuerda, manda y firma SS^a.

Firma de la Magistrada Jueza

