

## JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 01 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 1 - 28013

Tfno: 914930527

Fax: 914930532

47002190

NIG: 28.079.00.2-2017/0023661

**Procedimiento: Concurso ordinario 151/2017**

**Sección 5ª**

Materia: Materia concursal

Clase reparto: CONCURSOS P. JURID. H. 5 MILL

Concurso 2

**Demandante:** D./Dña. MARIA LUISA GARCIA SALINAS

**Concurzado:** ADMINISTRACION DE GERIATRICOS SL  
PROCURADOR D./Dña. MARIA PILAR TELLO SANCHEZ

### AUTO

**EL/LA JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA:** Dña. AMAGOIA SERRANO BARRIENTOS

**Lugar:** Madrid

**Fecha:** 22 de septiembre de 2021.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En la sección quinta del presente procedimiento concursal del concursado ADMINISTRACION DE GERIATRICOS SL se ha presentado por la Administración Concursal el plan de liquidación de los bienes y derechos del deudor.

**SEGUNDO.-** Dicho plan ha sido puesto de manifiesto en la Secretaría del Juzgado y ha sido anunciado en el tablón de anuncios del Juzgado, haciendo saber que el deudor y los acreedores en el plazo de quince días desde que se puso de manifiesto el plan, podían formular observaciones y propuestas de modificación al mismo.

También se ha hecho saber a través de la administración concursal a los trabajadores la misma posibilidad de presentar en el mismo plazo observaciones o propuestas de modificación del plan.

**TERCERO.-** Ha transcurrido el plazo indicado sin que se haya presentado ninguna observación, ni tampoco modificación del plan.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Marco normativo.

Dispone el artículo 419 del Texto refundido Ley Concursal (en adelante, TRLC) que,

*“1. Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el juez, según estime conveniente para el interés del concurso, deberá, mediante auto, aprobar el plan en los términos en que hubiera sido presentado, introducir en él las modificaciones que estime necesarias u oportunas o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. En el auto que se apruebe el juez deberá incluir íntegramente el plan de liquidación aprobado.*

*2. La aprobación del plan tendrá valor de autorización para enajenar los bienes o derechos afectos a crédito con privilegio especial o para darlos en pago o para pago o de autorización para enajenar las unidades productivas cuando así conste expresamente en el propio plan aprobado.*

*3. Contra el auto los interesados podrán interponer recurso de apelación”.*

### SEGUNDO.- Legislación de urgencia.

El artículo 10 de la Ley 3/20, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, establece que:

*“1. En los concursos de acreedores que se declaren hasta el 14 de marzo de 2021 inclusive y en los que se encuentren en tramitación a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, la subasta de bienes y derechos de la masa activa podrá realizarse bien mediante subasta, judicial o extrajudicial, bien mediante cualquier otro modo de realización autorizado por el juez de entre los previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal. Con carácter preferente y siempre que fuere posible, la subasta se realizará de manera telemática.*

*2. Si el juez, en cualquier estado del concurso, hubiera autorizado la realización directa de los bienes y derechos afectos a privilegio especial o la dación en pago o para pago de dichos bienes, se estará a los términos de la autorización”.*

### TERCERO.- Normas de liquidación de obligado cumplimiento por la AC.

Se aprueba el plan de liquidación presentado por la AC y cuyo texto completo consta transcrito en la parte dispositiva de la presente resolución, en todo lo que no sea contradictorio con las normas de liquidación siguientes, a las que la AC deberá estar en todo caso.



#### **CUARTO.- Exclusión de bienes objeto de ejecución separada.**

Solo cabe incluir en el plan de liquidación los bienes y derechos que sean propiedad de la concursada; pero no todos, porque aquellos que estén siendo objeto de una ejecución separada administrativa reactivada antes de la aprobación del plan o los sujetos a garantía real cuando la misma se esté sustanciando fuera del concurso, ya ante un Juzgado de Primera Instancia, ya en pieza separada acumulada al concurso, no forman parte de la masa activa realizable y deben quedar extramuros del plan de liquidación.

#### **QUINTO.- Eliminación de la subasta judicial como forma de realización de activos del concurso y establecimiento de formas alternativas de realización de los mismos.**

Al objeto de aclarar el impacto de la previsión legal de urgencia en los planes de liquidación pendientes de aprobación, se hace necesario implementar la citada previsión normativa.

Por tanto, queda suprimida la posibilidad de uso de la subasta judicial como forma de liquidación. Ello es así porque la Ley 3/20 prevé la subasta judicial como una mera posibilidad. Teniendo en cuenta que el artículo 15.1 RD-Ley 16/20 estableció que *la subasta de bienes y derechos de la masa activa deberá ser extrajudicial, incluso aunque el plan de liquidación estableciera otra cosa*, consideramos que, dadas las circunstancias sanitarias y de colapso del Juzgado, es más adecuado y eficiente la realización del bien fuera del mismo, con las garantías legal y procesalmente establecidas o que se establezcan a partir de la presente resolución.

#### **SEXTO.- Normas generales de liquidación de obligada aplicación.**

Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto para la enajenación de bienes afectos a privilegio especial, se entiende adecuado el plan de liquidación a las siguientes normas, en aras de una mayor agilidad en las operaciones de liquidación:

##### **a.- Venta directa.**

Se procederá en los términos que se haya previsto en el plan de liquidación, pero en todo caso:

- El plazo máximo para la realización de bienes por venta directa será de 2 meses para bienes muebles y de 6 meses para inmuebles (o muebles de extraordinario valor), con la posibilidad de que la administración concursal solicite autorización del Juzgado una única prórroga por la mitad de dichos plazos, sin que ello implique modificación del plan.

- Si conviene al interés del concurso, procederá la venta conjunta de bienes muebles e inmuebles, por existir entre ellos una vinculación física o funcional.

- El precio mínimo será el fijado por la administración concursal, sin perjuicio de lo dispuesto para el caso de bienes sujetos a privilegio especial.



- En caso de existencia de varias ofertas, la AC optará por una, siguiendo los criterios justificados de interés global del concurso y/o mayor cuantía de la oferta, lo cual será comunicado al Juzgado a los meros efectos de transparencia.

#### **b.- Subasta notarial.**

Vía expediente de subasta notarial de los artículos 72 y ss de la Ley del Notariado.

#### **c.- Venta por medio de entidad especializada.**

Se trata de un instrumento previsto en el artículo 641 LEC. Ello no obstante, dado que la regulación del citado precepto no se ciñe con precisión a las particularidades de la liquidación en el seno de un proceso concursal, se hace necesario adaptar el contenido de dicho precepto de la siguiente manera:

- La AC deberá comunicar a este órgano la entidad especializada que libremente elija (con la que no exista conflicto de intereses, en aras de la transparencia el proceso) en un plazo de 5 días desde la notificación de la presente resolución, a los meros efectos de constancia y publicidad.

- En ningún momento, a pesar de las menciones de dicho precepto, intervendrá el LAJ en el proceso, entendiéndose que las referencias al mismo del art. 641 de la LEC se entienden hechas al AC.

- No será preceptivo la exigencia de caución a la entidad especializada aunque la realización se encomiende a una entidad privada o distinta del Colegio de Procuradores.

- El plazo de duración máximo de las operaciones de liquidación por parte de la Entidad especializada elegida no podrá ser superior a 6 meses (641.5 LEC).

- El abono de los emolumentos a la Entidad especializada podrán fijarse con cargo a la masa o por cuenta del adquirente, salvo que se trate de la venta de una unidad productiva, conforme al artículo 216.3 TRLC.

- La venta se realizará sin sujeción a precio mínimo, si bien reservándose la administración concursal la facultad de rechazar la oferta si la considerare insuficiente. En este caso, deberá repetir el proceso concurrencial por una sola vez. La repetición del proceso no implicará coste para la masa activa en ningún caso.

- La aprobación final de la venta concurrencial la hará la AC, que no obstante deberá aceptar la mejor postura o la que, en global, resulte más beneficiosa para el concurso, y ello sin necesidad de autorización judicial, ni intervención del LAJ (641.4 LEC, en los términos arriba expuestos de sustitución de la referencia legal al LAJ por AC) debiendo, en su caso, otorgar la correspondiente escritura pública.

- La cuenta de abono del precio obtenido será la del procedimiento concursal que designe la AC (641.4 LEC).

#### **SÉPTIMO.- Enajenación de bienes sujetos a privilegio especial.**



La enajenación de bienes afectos a privilegio especial se realizará por cualquiera de las formas de realización anteriormente previstas, a las que se une la dación en o para el pago, con sujeción, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley en los artículos 209 y ss TRLC, a lo siguiente:

### **1º. Dación en o para el pago (211 TRLC).**

- Se ofrecerá al acreedor con privilegio especial la dación en pago o para pago por plazo de un mes, siendo por cuenta de la administración concursal la negociación de las condiciones de la operación, que se formalizará en escritura pública dentro del mes siguiente a la fecha en que el acreedor con privilegio especial haya comunicado a la administración concursal (en la dirección de correo electrónico habilitada) su voluntad de acceder a la propiedad del bien. El plazo para la formalización de la operación podrá prorrogarse, si concurre justa causa, de forma directa por la administración concursal, por un plazo no superior a un mes.

#### Deberá constar expreso y previo consentimiento del acreedor privilegiado.

- Mediante la dación en pago quedará completamente satisfecho el crédito con privilegio especial.

- En caso de dación para el pago, para la realización posterior del bien, se requerirá que la misma se efectúe por un valor no inferior al de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

- Por la presente resolución se apoderada expresamente a la administración concursal para la realización u otorgamiento de cualesquiera actos o contratos que fueren precisos para llevar a cabo la transmisión del dominio.

- En ningún caso se procederá a dictar por el juzgado autos de autorización y/o adjudicación al margen del presente. La aprobación del plan de liquidación tendrá valor de autorización para enajenar los bienes o derechos afectos con crédito con privilegio especial o para darlos en pago o para el pago o de autorización para enajenar unidades productivas.

Se ha de tener en cuenta que no será necesario la autorización expresa, siempre que se cumplan las condiciones legales y las establecidas en el presente auto, ya que, como se ha dicho, el artículo 419.2 TRLC establece que *La aprobación del plan tendrá valor de autorización para enajenar los bienes o derechos afectos a crédito con privilegio especial o para darlos en pago o para pago o de autorización para enajenar las unidades productivas cuando así conste expresamente en el propio plan aprobado*. Y así se acuerda expresamente en este momento.

- Lo anterior será aplicable a aquellos casos en que el acreedor con privilegio especial solicite, en lugar de la dación, que la operación revista la forma de compraventa a favor de sociedades inmobiliarias pertenecientes al mismo grupo empresarial.



## **2º. Venta directa por un precio inferior al mínimo que se hubiere pactado al constituir la garantía: consentimiento expreso del acreedor privilegiado y tasación actualizada.**

- En caso de venta directa de bien afecto a un privilegio especial, conforme a la legalidad vigente, cuando el precio de realización sea inferior al pactado al constituir la garantía, es necesario en todo caso el consentimiento previo expreso por parte del acreedor privilegiado, además de tasación actualizada por entidad homologada.

Ello es así porque establece el 210 TRLC que 1. *En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial.*

2. *La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales.*

3. *El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe 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.*

4. *Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella.*

La referencia a *precio superior al mínimo que se hubiese pactado* debe entenderse referida a lo dispuesto en la regulación civil de la ejecución hipotecaria. En este sentido, el 682.2, 1º LEC, en la escritura de constitución de hipoteca se recogerá *el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.* En el caso que nos ocupa, podemos equiparar dicho concepto al de cuantía del crédito garantizado por la hipoteca, es decir, el crédito reconocido con privilegio especial.

- La oferta aceptada por la AC deberá comunicarse al juzgado a los efectos de instar el anuncio de la misma 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 (artículo 210.4 TRLC).

La licitación se realizará por la AC fuera del Juzgado, en sobre cerrado ante notario o por cualquier otro medio extraprocésal que garantice la debida publicidad y transparencia. La AC, una vez elegido la mejor postura, procederá a otorgar la correspondiente escritura pública.



- A ello se ha de añadir que, la aprobación del plan de liquidación tendrá valor de autorización para enajenar los bienes o derechos afectos con crédito con privilegio especial o para darlos en pago o para el pago o de autorización para enajenar unidades productivas.

- En su caso, en los mandamientos que se libren de cancelación al Registro de la Propiedad, se deberá hacer mención expresa al cumplimiento de los requisitos del artículo 210 TRLC, es decir, que consta en autos dicha aceptación del acreedor privilegiado, la debida tasación y la publicidad concreta del mismo.

- El acreedor privilegiado, con sujeción a los requisitos del plan, podrá hacer la correspondiente oferta, por sí por un tercero relacionado con el mismo.

### **3.- Venta concurrencial a través de entidad especializada.**

- El proceso de venta concurrencial implica que no sea de aplicación el artículo 210 TRLC, aplicable sólo a la venta directa, por lo que no será necesario el consentimiento expreso del acreedor privilegiado, ni la tasación por entidad homologada.

- Serán aplicables las normas previstas más arriba para la venta concurrencial por entidad especializada.

### **OCTAVO.- Levantamiento de cargas.**

La transmisión de los bienes y derechos del activo se hará libre de cargas y gravámenes, con las limitaciones establecidas en la ley.

En este sentido el artículo 225 TRLC señala que:

*“1. En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.*

*2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen”.*

Ello implica que, con la aprobación del presente auto a los efectos de autorización expresa, cumplidos los requisitos legalmente establecidos, procederá el levantamiento de todo tipo de cargas que afecten a créditos concursales, incluidas las que afecten al acreedor privilegiado, así como las cargas hipotecarias posteriores conforme a lo dispuesto en el artículo 674 LEC (sin perjuicio de la subsistencia de las cargas hipotecarias anteriores, cuando el bien afecto se hubiere enajenado con subsistencia de las mismas). También procederá la cancelación de los asientos registrales referidos a las circunstancias del presente procedimiento concursal.



Ahora bien, la expedición de los correspondientes mandamientos se acordará en resolución aparte una vez firme el presente auto y se verifique la venta efectiva mediante la aportación de los autos de copia simple de escritura de compraventa.

### **NOVENO.- Gastos e impuestos de liquidación.**

Nada impide que en el plan de liquidación se contemple, como requisito de la enajenación de bienes y derechos del activo, que los gastos e impuestos deban ser asumidos por el adquirente.

En relación a gastos e impuestos de liquidación, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28ª). 21/2017, de 27 de enero, señala:

*“8.- Sin embargo, dicha norma no contiene una prohibición de actos o convenios relativos a obligaciones tributarias, sino que lo que dispone es una limitación de sus efectos, que quedan reducidos al ámbito jurídico-privado.*

*9.- Por este motivo, esta Sala ha reiterado, en autos de fechas 17 de junio de 2016, 12 de febrero de 2016, 24 de julio y 5 de octubre de 2015, que la asunción por los compradores o adjudicatarios de los gastos e impuestos derivados de la enajenación de los bienes de la masa activa no supone inversión alguna del sujeto pasivo del impuesto, que frente a la Administración siempre lo será quien en cada caso fije la norma tributaria.*

(...)

*10.- Por lo demás, nada impide que en el plan de liquidación se contemple como requisito de la enajenación que los gastos e impuestos deban ser asumidos por el adquirente, lo que producirá efectos entre las partes y no supone la inversión del obligado tributario, sin que respecto de los gastos se alegue razón alguna que impida su asunción por el adquirente, lo que, además, es perfectamente posible al amparo del artículo 1255 del Código Civil y se admite expresamente con relación a determinados gastos en los artículos 1455 y 1465 del Código Civil.*

(...)

*17.- En este punto, hemos de traer a colación lo que esta Sala ya ha declarado v.gr, en el auto de fecha 17 de junio de 2016 , que reza así: " tampoco se infringe el artículo 154 de la Ley Concursal cuando el adquirente es el acreedor privilegiado - infracción que, en ningún caso podría apreciarse cuando el comprador fuera un tercero- en tanto que en virtud de la previsión analizada el importe del impuesto es satisfecho por el comprador o adjudicatario que voluntariamente lo adquiere y no por la concursada -sin que ello implique la inversión del obligado tributario-, y sin que el pago se efectúe con cargo a bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial sino con cargo al patrimonio del comprador que libremente lo adquiere".*

### **DÉCIMO.- Fracaso de la venta por cualquiera de las formas previstas.**

En caso de no ser posible la enajenación de activos por ninguno de los medios previstos, dichos bienes, a priori, deben considerarse como bienes sin valor de mercado y ello permite a la AC solicitar la terminación del concurso ex artículo 468 TRLC aún a pesar de la existencia de bienes en el activo que no hayan podido ser liquidados. En este sentido, dice el párrafo 3º de dicho precepto que “3. En el





*informe final de liquidación el administrador concursal expondrá si el deudor tiene la propiedad de bienes o derechos legalmente inembargables, y si en la masa activa existen bienes o derechos desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sea manifiestamente desproporcionado respecto del previsible valor venal, así como si existen bienes o derechos pignorados o hipotecados”.*

Lo anterior no impedirá su enajenación por la administración concursal por venta directa o por dación por o para el pago, si posteriormente y durante el íterin de terminación de la liquidación de otros activos del concurso y solicitud de conclusión del mismo, se recibiere oferta por cualquier cuantía -en todo caso superior a la que, en su caso, se hubiere ofertado en venta concurrencial y eventualmente hubiere sido rechazada por insuficiente por la AC-, la cual será comunicada electrónicamente al deudor concursado y a los acreedores de los que conste su dirección electrónica, informándoles de que se procederá a la venta por el importe ofertado si en el plazo de diez días no se comunica directamente a la administración concursal una superior, con acreditación de la consignación judicial de su importe.

La Administración Concursal queda facultada por este auto para proceder a la venta sin necesidad de recabar autorización judicial.

#### **DECIMOPRIMERO.- Destino del importe obtenido en caso de venta de bienes afectos a privilegio especial.**

Es de aplicación el artículo 213 TRLC, conforme al cual “1. Cualquiera que sea el modo de realización de los bienes afectos, el acreedor privilegiado tendrá derecho a recibir el importe resultante de la realización del bien o derecho en cantidad que no exceda de la deuda originaria, cualquiera que fuere el valor atribuido en el inventario, conforme a lo establecido en esta ley, al bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa.

2. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda”.

Por deuda originaria se ha de estar a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª). 227/2019. De 11 de abril, que a este respecto establece:

*“(…) el art. 155.5 LC dispone que lo obtenido con la realización de un bien o derecho afecto a un privilegio especial, se destinará a satisfacer este crédito privilegiado especial hasta el importe de la «deuda originaria».*

*La «deuda originaria» se refiere a la que estaba cubierta por la garantía, lo que supone excluir expresamente la limitación de la deuda al valor de la garantía, conforme a lo previsto en los arts. 90.3 y 94.5 LC. La limitación del privilegio especial al valor de la garantía opera esencialmente en relación con el convenio. Respecto de la liquidación, hay que estar a lo previsto en la norma especial, en este caso el art. 155 LC. Si, como es el caso, el apartado 5 del art. 155 LC contiene una previsión sobre lo que tiene derecho a cobrar el acreedor con privilegio especial con respecto a lo obtenido con la realización del bien afecto a su privilegio, que es ajena*



al límite del valor de la garantía, pues se refiere a la «deuda originaria», carece de sentido integrar la disposición transitoria especialmente prevista para la norma que introduce la nueva redacción del art. 155 LC, con la que se refiere a la norma que regula la limitación del privilegio especial al valor de la garantía.

4. Para determinar lo que entonces podía considerarse crédito con privilegio especial, en un supuesto como este, resulta de aplicación la doctrina contenida en la reciente sentencia 112/2019, de 20 de febrero, con alguna matización.

En esta sentencia declaramos que el privilegio especial en un crédito con garantía real abarca no sólo al principal, sino también a los intereses remuneratorios o moratorios, ya se hubieran devengado antes o después de la declaración de concurso, siempre que estén cubiertos por el valor de realización de la garantía:

«Los arts. 59 y 92.3º LC permiten el devengo, sin postergación, de los intereses generados por los créditos con garantía real "hasta donde alcance la respectiva garantía"; lo que supone la afección de la garantía al pago de tales intereses con el límite indicado. El art. 90 LC no establece expresamente que esos intereses tengan el carácter de crédito con privilegio especial, pero porque es innecesario, una vez que el privilegio abarca la totalidad del crédito garantizado, conforme a lo expresado en el título.

»Además, conforme a esta regulación, los intereses devengados por el crédito hipotecario serán privilegiados con privilegio especial, con independencia de su fecha de devengo -anterior o posterior a la declaración del concurso- si están cubiertos por el valor de realización del bien que sirve de garantía. Si el valor de realización no cubre los intereses, debe entenderse que los devengados con anterioridad a la declaración de concurso son subordinados (art. 92.3º LC), mientras que los posteriores no pueden ser reclamados, por exceder de la garantía».

Y, más adelante, advertíamos que el privilegio que le confiere al acreedor la garantía real, no le dispensa, en caso de concurso de acreedores de su deudor, del deber de comunicar su crédito, conforme a lo previsto en el art. 85.3 LC. Con la siguiente advertencia:

«Si (...), cuando se realizó la comunicación de créditos todavía no se había alcanzado el límite garantizado, debería haberse comunicado la cantidad devengada hasta esa fecha como crédito con privilegio especial y la parte todavía no devengada como crédito contingente sin cuantía propia (hasta que se cumpliera la contingencia) y con la calificación de privilegio especial».

Cumplidos estos presupuestos, en principio, el acreedor hipotecario tiene derecho a que lo obtenido con la realización de las dos fincas afectadas al cobro de su crédito, se destine a su satisfacción hasta el importe cubierto con la garantía. Por lo tanto, también alcanza a los intereses cubiertos por la garantía que se hubieran devengado con posterioridad a la declaración de concurso.

5. La matización que introducimos se refiere a la clase de intereses que pueden devengarse con posterioridad a la declaración de concurso.

La garantía hipotecaria cubre tanto los intereses remuneratorios, como los moratorios, dentro el límite previsto en el art. 114 LH. En el caso de los



remuneratorios, son no sólo los devengados antes de la declaración de concurso, sino también los devengados después, en aplicación del art. 59 LC. Pero en el caso de los intereses moratorios, tan sólo serán los anteriores a la declaración de concurso, pues la previsión del art. 59 LC debe entenderse referida sólo a los remuneratorios, por la siguiente razón.

*El art. 59.1 LC, cuando prevé que, por regla general, desde la declaración de concurso se suspende el devengo de los intereses, se refiere sólo a los remuneratorios, pero no los que se devengan por la mora del deudor. En principio, declarado el concurso, los créditos concursales que forman parte de la masa pasiva, conforme al art. 49 LC, quedan afectados a la solución concursal por la que se opte, el convenio y la liquidación, sin que sean exigibles antes de que se alcancen tales soluciones. Por esta razón, como existe una imposibilidad legal de pago, no tiene sentido que durante el concurso operen instituciones como los intereses y recargos de demora, que incentivan el pago puntual de las obligaciones.*

*Es lógico que la excepción que el art. 59.1 LC prevé respecto de los intereses «correspondientes a los créditos con garantía real, que serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía», se refiera también al mismo tipo de interés, el remuneratorio. También el crédito concursal garantizado con hipoteca está sujeto a las mismas restricciones de pago, sin perjuicio de la salvedad contenida en el art. 155.2 LC, que legitima a la administración concursal a pagar las amortizaciones e intereses vencidos con cargo a la masa. Es una facultad que tiene la administración concursal, en el caso en que le interese mantener la vigencia del préstamo. Y también en ese caso, los únicos intereses de demora que debería pagar serían los que se hubieran devengado por las cuotas vencidas e impagadas antes del concurso y hasta su declaración, pero no los posteriores.*

*Esta interpretación se acomoda a la ratio del actual art. 155.5 LC, cuando prevé que «en los supuestos de realización de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial (...), el acreedor privilegiado hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria». La deuda originaria es la cubierta por la garantía, teniendo en cuenta que no incluye los intereses moratorios posteriores a la declaración de concurso, porque no se habrían devengado».*

En virtud de lo expuesto,

## PARTE DISPOSITIVA

1.- Se aprueba el plan de liquidación presentado por la Administración Concursal, el cual queda reproducido a continuación, con las siguientes precisiones:

1ª. En todo caso, deberá estarse a lo dispuesto en los Fundamentos de Derecho de la presente resolución, entendiéndose corregidas las partes del plan aprobado que entren en contradicción con las mismas.

2ª. En lo que no hubiere previsto en el plan aprobado, las operaciones de liquidación se ajustarán a las reglas supletorias contenidas en el artículo 415 TRLC.



2.- El contenido del plan aprobado, sin perjuicio de lo dispuesto arriba, es el siguiente:

PLAN DE LIQUIDACIÓN  
ADMINISTRACION DE GERIATRICOS S.L.

Página 2 de 10

Administración Concursal  
Conrado López Sánchez

Concurso Abreviado 151/2017  
Juzgado Mercantil 01 de Madrid  
Sección 5a

**Plan de Liquidación ADMINISTRACION DE GERIATRICOS, S.L.**

<b>1. Marco Legal.</b> .....	3
<b>2. Introducción.</b> .....	3
2.1. Actividad de la Concursada.....	4
2.2. Principios del Plan de Liquidación .....	4
<b>3. Inventario de Bienes y Derechos.</b> .....	5
<b>4. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes.....</b>	6
4.1. Metodología para la recepción de ofertas par los lates. ....	6
4.2. Requisitos y condiciones de la compraventa. ....	8
<b>5. Plan de Pago a los Acreedores</b> .....	9
<b>6. Consideración Final</b> .....	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 Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (en adelante 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 ADMINISTRACION DE GERIATRICOS, S.L. fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 24 de octubre de 2017, mediante Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Madrid con número de procedimiento 151/2017. En fecha 02 de noviembre de 2017 aceptó el cargo como Administrador Concursal Don Conrado López Sánchez.

La concursada solicitó la apertura de la fase de con fecha 26 de octubre de 2020, siendo acordada por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Madrid la apertura de la fase de liquidación en virtud de Auto de fecha 17 de febrero de 2021,

En la fecha de presentación de este plan la concursada no tiene actividad, ni empleados en plantilla.

### 2.1. Actividad de la Concursada.

La sociedad ADMINISTRACION DE GERIATRICOS S.L. se constituye en Madrid el día 25 de noviembre de 2010 en virtud de Escritura Autorizada por el Notario de Madrid Don Pablo J. Ramallo Taboada con número de protocolo 2637, estando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a la Hoja M510409, Tomo 28340, Folio 107, Sección 8 e inscripción 1g y con CIF B86085446.

El objeto social de la concursada viene expuesto en el artículo 2º- de los Estatutos Sociales:

- La administración y gestión de Residencias Geriátricas.
- La compra, venta y arrendamiento, excluido el financiero de residencias geriátricas.
- La realización de todo tipo de obras ya sean menores o mayores sobre cualquiera edificio destinado a residencias geriátricas.
- La compra, venta y promoción de toda clase de inmuebles, ya sean rústicos o urbanos.

### 2.2. Principios del Plan de Liquidación.

El presente Plan de liquidación se ha diseñado y redactado en base a los principios fundamentales del Texto Refundido 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 enaienación 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 Plan de Liquidación, por este motivo se hace imposible delimitar un perímetro que nos permita ofrecer la transmisión de una unidad productiva de bienes y derechos que generen una actividad recurrente.

En la actualidad no existen centros de trabajos, establecimientos o unidades productivas que tengan 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.

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: 1.156.596,00 e.
2. Valor mercado: 1.151,200,00 €.
3. Valor liquidación: 42.800,00 E,

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

- Elementos de transporte.
- Derechos de crédito,

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

Esta Administración Concursa I podrá establecer durante cualquier fase del Plan de Liquidación la composición de los lotes o si se establece un único lote.

##### 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 dos primeros meses del Plan de Liquidación, la Administración Concursal bien directamente o a través de entidad especializada, podrá transmitir los 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 cuatro 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 y hasta el mes duodécimo del Plan de Liquidación podrá transmitir los bienes por cualquier precio al que encontraré un ofertante y sino, podrá donarlos a una ONG o en último caso declararlos como bienes vacantes.

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 en la que fuera más beneficiosa para los intereses del concurso.

#### 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 Concursa] 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 Concursa' 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 concursai 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 fa 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 liquido 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 ADMINISTRACION DE GERIATRIGOS, 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.

**3.-** Fórmese la Sección Sexta de calificación del concurso, que se encabezará con testimonio de esta resolución y del auto de declaración del concurso.

**4.-** Hágase constar que dentro de los diez siguientes a la notificación del mismo, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo, podrá personarse en dicha sección, alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable.

**5.-** Anúnciese la aprobación del Plan de liquidación por medio de edictos que se fijarán en el tablón de anuncios de este Juzgado y se publicará en la página web [www.publicidadconcursal.es](http://www.publicidadconcursal.es), edicto que será entregado a la representación procesal instante del concurso concursada para que cuide de su diligenciado en el plazo de cinco días.

**6.-** Líbrese mandamiento al Registro Mercantil de Madrid, haciendo entrega del mismo al procurador de la concursada para que cuide de su diligenciado y devolución.

**7.-** Remítase por la AC la información legalmente establecida, para su publicación en el portal de liquidaciones concursales del Registro Público Concursal.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACION en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2749-0000-00-0151-17 de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO DE SANTANDER.



Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de lo Mercantil nº 07 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2749-0000-00-0151-17.

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido (L.O. 1/2009 Disposición Adicional 15).

Lo acuerda y firma S.S<sup>a</sup>. Doy fe.

EL/La Juez/Magistrado-Juez

El/La Letrado/a de la Admón. de Justicia

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



Este documento es una copia auténtica del documento Auto aprueba el Plande Liquidacion sin modificacionesmanteniendo el presentado por la administracion concursal, art. 419.1 TRLC firmado electrónicamente por AMAGOIA SERRANO BARRIENTOS, ADELA MORENO BLANCO