

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: 1

Modelo: M66430

N.I.G.: 06015 47 1 2023 0000103

S5L SECCION V LIQUIDACION 0000078 /2023

Procedimiento origen: CNA CONCURSO ABREVIADO 0000078 /2023

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. PUEBLA Y ESTELLEZ SA

Procurador/a Sr/a. JOSE ANTONIO VENEGAS CARRASCO

Abogado/a Sr/a. JOSE MANUEL SANCHEZ ALBARRAN

INTERNADO D/ña. CONRADO LOPEZ SANCHEZ

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. CONRADO LOPEZ SANCHEZ

AUTO

**JUZGADO MERCANTIL Nº 1 DE BADAJOZ.
MAGISTRADA: DOÑA ZAIRA GONZÁLEZ AMADO.
CONCURSO PUEBLA Y ESTELLEZ SA A 06185938
AC: CONRADO LOPEZ SANCHEZ**

En Badajoz, a 3 JULIO 2023

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO: Las presentes actuaciones aparecen registradas como Concurso 78/23, que se sigue en relación a la mercantil PUEBLA Y ESTELLEZ SA A06185938, conforme Auto de fecha 2 de mayo de 2023.

Por Auto de fecha 25 de mayo de 2023 se acuerda la apertura de fase de liquidación

SEGUNDO. - Mediante escrito de fecha 13 junio de 2023 el administrador concursal (AC) presentó escrito incluyendo reglas para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso.

Mediante diligencia de ordenación dictada en el 3 de julio quedan para resolver.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

PRIMERO: Problema interpretativo.

Tras la reforma operada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, se aprecia una evidente contradicción entre, al menos, tres preceptos del Texto Refundido de la Ley Concursal, los artículos 296 bis, 340 y 446.

El primero establece en su primer apartado que “(d)entro de los quince días siguientes al de presentación del informe de la administración concursal con los documentos anejos, el



letrado de la Administración de Justicia dictará decreto poniendo fin a la fase común del concurso, con simultánea apertura de la fase de liquidación si todavía no estuviera abierta”.

El artículo 340 dispone que “(d)entro de los tres días siguientes al de la finalización del plazo para la presentación sin que se hubiera presentado propuesta de convenio, el juez, de oficio, acordará mediante auto la apertura de la fase de liquidación”.

Y el artículo 446 señala en su primer apartado que “(e)n el mismo auto por el que se ponga fin a la fase común, el juez ordenará la formación de la sección sexta”.

Fácilmente se aprecia que el artículo 296 bis es contradictorio, por una parte, con el artículo 340 respecto de la competencia y del momento en el que abrir la fase de liquidación, y, por otra parte, con el artículo 446 en cuanto a la competencia para poner fin a la fase común, por lo que se hace preciso unificar la interpretación de tales preceptos a la hora de salvar las antinomias referidas.

SEGUNDO: Competencia para cerrar la fase común.

Para solventar la cuestión relativa a la competencia para cerrar la fase común es conveniente examinar someramente la tramitación parlamentaria de la reforma.

En la redacción originaria del anteproyecto de la ley de reforma de la ley concursal, el artículo 296 bis tenía el mismo contenido, no así los artículos 340 y 446 que, en la línea marcada por el primero de los preceptos citados, fijaban como resolución que debía cerrar la fase común, un decreto del Letrado de la administración de justicia.

Posteriormente, en el periodo establecido para la presentación de enmiendas, el Grupo Parlamentario Socialista, conjuntamente con el Grupo Parlamentario Confederal de Unidas Podemos-En Comú Podem-Galicia en Común, presentó una enmienda (la número 518) que afectaba exclusivamente al artículo 446 y que tenía dos objetivos, el primero, que la resolución a que hacía referencia la norma (la que pone fin a la fase común) fuese un auto y no un decreto, y, el segundo, que no fuese preciso expedir testimonio de la resolución.

La argumentación de este segundo objetivo era sencilla y acertada, puesto que, al estar incorporada la resolución al expediente judicial electrónico es suficiente con la incorporación de copia auténtica, al amparo del artículo 28 de la Ley 8/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

En cambio, la razón por la que se pretende el cambio del tipo de resolución, aunque también era sencilla, no era acertada, pues se limitaba a exponer que “(l)as resoluciones del juez en los procedimientos concursales adoptan la forma de auto”. Esta afirmación ni es completa, pues lógicamente también cabe que el juez dicte providencias y sentencias, ni acierta con la identificación del problema, puesto que la cuestión no afectaba a la forma de la resolución sino al órgano al que debía atribuirse la competencia para ello.

El caso es que la enmienda, que por su estructura y esfuerzo argumentativo parece que se centraba en el segundo de los objetivos y solo colateralmente pretendía la alteración del tipo de resolución que ponía fin a la fase común, no tuvo en cuenta que el artículo 296 bis era el que atribuía al letrado de la Administración de Justicia la competencia para poner fin a la fase común y que, por ello, el artículo 446 determinaba que fuese en ese decreto en el que se abriera la sección de calificación.



En consecuencia, la contradicción existente entre el artículo 296 bis y el artículo 446 debe salvarse a favor del segundo, por entender que la voluntad del legislador fue la de atribuir al juez del concurso la competencia para poner fin a la fase común, siendo ello, además, coherente con el hecho de que el artículo 340 atribuya expresamente al juez la apertura de la fase de liquidación cuando no se han presentado propuestas de convenio o las presentadas no se han admitido.

Además, esta conclusión también soluciona la contradicción existente entre el artículo 296 bis y el artículo 340, puesto que ya no hay problema respecto de la competencia para abrir la fase de liquidación.

Por tanto, la fase común debe cerrarse por auto.

TERCERO: Momento en el que debe cerrarse la fase común.

Como hemos visto, el artículo 296 bis sitúa el cierre de la fase común en un momento inmediatamente posterior a la presentación del informe de la administración concursal, pues la norma dice que tendrá lugar “dentro de los quince días siguientes” e indica que, simultáneamente debe abrirse la fase de liquidación.

En cambio, el artículo 340 espera a un momento posterior para la apertura de la fase de liquidación, pues la sitúa dentro de los tres días siguientes a la finalización del plazo para la presentación de propuestas de convenio.

El plazo para la presentación de propuestas de convenio se fija en el artículo 337 y finaliza a los quince días de la presentación del informe de la administración concursal, por lo que el momento indicado por los citados preceptos es contradictorio.

Para solventar la cuestión debemos tener en cuenta los siguientes presupuestos:

El primero, que la fase común puede convivir no solo con la liquidación sino también con la fase de convenio. Así, en el punto VI del preámbulo de la Ley 16/2022, se identifica como un error de conceptualización la configuración del concurso como un proceso con dos fases sucesivas, de modo que la fase común sea siempre previa a la fase de liquidación o de convenio.

El segundo, que la reforma adelanta el cierre de la fase común, puesto que ya no se vincula a los textos definitivos sino que se toma como referencia el informe de la administración concursal, de manera que es posible que se produzca el cierre de la fase común cuando todavía no se han resuelto las impugnaciones de la lista de acreedores.

El tercero, que una vez abierta la fase de liquidación no puede abrirse la fase de convenio.

Y, el cuarto, que es posible que la fase de liquidación ya esté abierta antes de que precluya el plazo para la presentación de propuestas de convenio.

Partiendo de estas ideas, si ya está abierta la fase de liquidación, no pueden presentarse propuestas de convenio, por lo que la fase común puede cerrarse en el plazo indicado por el artículo 296 bis, es decir, inmediatamente después de que la administración concursal presente su informe.

En cambio, si la fase de liquidación aún no está abierta, no es posible hacerlo cuando lo indica el artículo 296 bis, ya que ello tendría lugar antes de que hubiera finalizado el plazo para la presentación de propuestas de convenio, al coincidir el plazo de dicho precepto con el del artículo 337.

Por tanto, y puesto que el artículo 296 bis anuda el cierre de la fase común a la apertura de la fase de liquidación (cuando ésta no se ha producido aún), parece que la contradicción debe salvarse a favor del momento en el que el artículo 340 sitúa la apertura de la fase de liquidación es decir, con posterioridad a la finalización del plazo para la presentación de propuestas de convenio, de manera que, si no se han presentado, además, de abrirse la fase de liquidación, se cerrará la fase común, tal y como indica el artículo 296 bis.

CUARTO: Cierre de la fase común y apertura de la fase de liquidación.

En el caso que nos ocupa, no se ha presentado dentro de plazo propuesta de convenio por la concursada ni por acreedores que representen una quinta parte del pasivo, por lo que, de acuerdo con los artículos 296 bis, 340 y 409 del Texto Refundido de la Ley Concursal, procede cerrar la fase común y abrir la fase de liquidación.

QUINTO: Efectos de la apertura de la liquidación.

La concursada es una persona jurídica y no se ha acordado hasta la fecha su disolución, de modo que, por aplicación del apartado tercero del artículo 413 del Texto Refundido de la Ley Concursal, procede declararla en este momento, así como el cese de los administradores o liquidadores, que serán sustituidos a todos los efectos por la administración concursal, quedando suspendido el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, en los términos del artículo 106.2 del Texto Refundido de la Ley Concursal, sin perjuicio de continuar los administradores o liquidadores societarios en representación de la concursada en el procedimiento concursal y en los incidentes en los que sea parte.

En cualquier caso, la apertura de la liquidación produce el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones, a tenor del artículo 414 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

Por otra parte, y de acuerdo con el artículo 414 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal, los créditos contraídos por el deudor durante el periodo de cumplimiento del convenio tendrán la consideración de créditos concursales.

Finalmente, y puesto que la aprobación del convenio supuso el cese de la administración concursal, ésta debe ser la repuesta en el ejercicio de su cargo, al no existir razones para nombrar otra nueva, de conformidad con el artículo 412 del citado Texto Refundido.

SEXTO.- Marco general.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 415 del Texto Refundido de la Ley Concursal, en su redacción dada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, “al acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o en resolución posterior, el juez, previa audiencia o informe del administrador concursal a evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, podrá establecer las reglas especiales de liquidación que considere oportunas, así como, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal, modificar las que hubiera establecido. Las reglas

especiales de liquidación establecidas por el juez podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal.

2. El juez no podrá exigir la previa autorización judicial para la realización de los bienes y derechos, ni establecer reglas cuya aplicación suponga dilatar la liquidación durante un periodo superior al año.

3. Contra el pronunciamiento de la resolución judicial de apertura de la fase de liquidación de la masa activa relativa al establecimiento de reglas especiales de liquidación o contra la resolución judicial posterior que las establezca, así como contra la resolución judicial que les modifique o deje sin efecto, los interesados solo podrán interponer recurso de reposición.

4. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez quedarán sin efecto si así lo solicitaren acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo ordinario o más del cincuenta por ciento del total del pasivo.

5. Cuando se presente a inscripción en los registros de bienes, cualquier título relativo a un acto de enajenación de bienes y derechos de la masa activa realizado por la administración concursal durante la fase de liquidación, el registrador comprobará en el Registro público concursal si el juez ha fijado o no reglas especiales de la liquidación, y no podrá exigir a la administración concursal que acredite la existencia de tales reglas.”

Para valorar la oportunidad de aprobar el plan de liquidación presentado por la administración concursal debemos recordar que la finalidad de la liquidación y por tanto del plan que la regula, es lograr la mejor y más ágil realización de los bienes y derechos de la masa activa, de modo que los derechos de los acreedores queden satisfechos de la manera más satisfactoria posible.

Este objetivo supone que deba conciliarse la celeridad del procedimiento con la obtención del mayor importe posible en la realización de tales bienes y derechos, y ello porque los créditos de los acreedores, de acuerdo con el artículo 152 de la Ley Concursal, han dejado de devengar intereses, y a la vez se produce una devaluación progresiva del importe de la deuda por efecto de la pérdida de valor del dinero, por lo que la obtención inmediata de un importe menor puede ser preferible a la consecución de un importe mayor en un horizonte lejano no determinado.

A mayor abundamiento, no debe perderse de vista que la ausencia de ofertas en un momento inicial por un importe cercano a la valoración de los bienes determina que habrán de aceptarse ofertas por un importe menor, de modo que, en pura lógica, la dilatación en el tiempo de la liquidación supone un perjuicio para el concurso.

Partiendo de estas premisas, los días 10 y 11 de noviembre de 2022 se celebró en la ciudad de Granada, en el marco del Plan de formación descentralizada del CGPJ, el Encuentro de la Jurisdicción Mercantil. En estas jornadas, los jueces de lo mercantil destinados en Andalucía alcanzaron un consenso sobre las reglas especiales de liquidación a aplicar en todos los concursos de acreedores, a las que se han adherido los Magistrados de Extremadura.

La Ley 16/2022 de 5 de septiembre de reforma del texto refundido de la Ley Concursal ha modificado en profundidad el régimen de liquidación, eliminan los planes de liquidación y optan por establecer unas reglas generales de liquidación. No obstante, se faculta al juez del concurso para que, bien de oficio o a instancia de la administración concursal, al acordar la apertura de la fase de liquidación de la masa activa o en resolución posterior pueda establecer “reglas especiales de liquidación”.

Esta modificación del régimen de liquidación se enmarca entre las medidas que pretenden incrementar la eficiencia del procedimiento concursal. Los jueces de lo mercantil destinados en Andalucía, partiendo de los resultados positivos de las pautas de liquidación aprobadas en mayo de 2020, han decidido adaptarlas al nuevo sistema y acordar unas reglas especiales de liquidación comunes aplicables a todos los concursos de acreedores, a las que se han adherido los Magistrados de lo mercantil de Extremadura.

Estas pautas han sido esencialmente asumidas por la administración concursal en sus alegaciones.

SEPTIMO: Activo objeto de las operaciones de liquidación.

El activo que será objeto de liquidación es el que se encuentre recogido en los textos definitivos de la AC o, en caso de que no se hayan presentado, el que se haya fijado en los textos provisionales o en su defecto el que se recoja en la documentación del concursado. Lo expuesto sin perjuicio de la obligación de la AC de proceder a la liquidación de los bienes que puedan sobrevenir al activo del concurso y que no se encuentren recogidos en el inventario de los textos definitivos, provisionales o documentación del deudor.

Debe precisarse que el TS entre otras, en su STS 558/2018 de 9 de Octubre, tiene declarado “*Decisión de la Sala:*

1.- La función del inventario es predominantemente informativa, a fin de que los acreedores puedan conocer con qué bienes y derechos cuenta el concursado para cumplir una posible propuesta de convenio, o cuál sería el resultado económico previsible que traería, en la práctica, la liquidación de su patrimonio.

Razón por la cual el art. 148.1 LC, al referirse a los bienes y derechos realizables en la fase de liquidación, no alude a los recogidos en los textos definitivos, sino, con mayor amplitud, a los «bienes y derechos integrados en la masa activa».

El inventario no confiere un título traslativo del dominio a quien no lo tiene, pues ni crea ni extingue derechos. De modo que incluir un derecho de crédito o un bien en el inventario no constituye una declaración judicial acerca de la titularidad del bien o el derecho de que se trate. El inventario no es inamovible, sino que tiene un carácter dinámico, en la medida en que el concursado puede enajenar bienes y derechos y adquirir otros durante el concurso, además de los resultados que pueden arrojar las acciones de reintegración como cauce procesal para la recuperación de bienes que salieron indebidamente de la masa activa.

2.- En cambio, la inclusión de un crédito en el listado de la masa pasiva sí tiene consecuencias jurídicas de fondo. Por ejemplo, el art. 178 LC considera título ejecutivo bastante para que un acreedor inicie una ejecución de título judicial el hecho de que su crédito haya sido incluido en la lista definitiva de acreedores, y ese crédito incluido tiene el mismo valor jurídico y fuerza ejecutoria que una sentencia de condena firme, cosa que no sucede con la inclusión de un derecho de crédito a favor del concursado contra un deudor tercero en el inventario de la masa activa, que no constituye por sí un título judicial que legitime una reclamación ulterior. Y que, por ello, no impide una reclamación posterior sobre la existencia de un derecho de crédito no incluido en el inventario.

Este es el sentido de la sentencia de esta sala 563/2010, de 28 de septiembre, que se cita en la sentencia recurrida y se invoca en el recurso. De la que se colige que el inventario y la lista de acreedores tienen una naturaleza diferente: mientras que la lista de acreedores, con la excepción de las modificaciones derivadas de las previsiones de los arts. 97, 97 bis y 97 ter

LC (y demás supuestos previstos legalmente, a los que se remite el art. 97.3 LC), determina de manera definitiva la composición de la masa pasiva, que ya no podrá ser combatida, el inventario tiene naturaleza informativa, por lo que la inclusión en dicho documento de un bien o derecho no constituye un título de dominio diferente a los previstos en el art. 609 CC.

3.- De ahí que sea compatible la inclusión de estos bienes y derechos dentro del inventario con el posible litigio sobre tales derechos, en un juicio declarativo dentro del concurso o incluso fuera de él, de acuerdo con las reglas previstas en los artículos 50, 51 y 54 LC.

Por ello, únicamente podría hablarse de preclusión, e incluso, en puridad, de cosa juzgada, si la misma parte y por las mismas razones ahora esgrimidas hubiera impugnado en su día el inventario por el cauce del incidente concursal (art. 196.4 LC). Pero al no haber sido así, no puede impedírsele que ejercite su acción.”

No serán objeto de liquidación aquellos bienes que se encuentren siendo ejecutados de manera separada por vía judicial o administrativa, salvo que el acreedor desista de su derecho de ejecución separada.

A tal efecto, una vez puesto el archivo en conocimiento del Juzgado, se dictará diligencia de ordenación que pondrá esta circunstancia de manifiesto a las partes, y que dará lugar a la aplicación íntegra de las reglas especiales de liquidación para el bien o derecho de que se trate (con independencia de que la realización de los restantes activos y derechos se encuentre en una fase ulterior). La fecha a partir de la cual se contarán, para dicho bien o derecho, los plazos de las reglas de liquidación será la de dicha diligencia de ordenación.

La realización de los bienes y derechos del concurso se realizará a través de fases sucesivas que se encadenarán sin solución de continuidad de modo que la finalización de una fase dará lugar, de modo inmediato y automático, al inicio de la siguiente y sin que sea preciso obtener autorización judicial para que la administración concursal proceda a realizar los bienes o derechos, salvo en el caso de venta de unidad productiva (al amparo del artículo 216 del Texto Refundido de la Ley Concursal), ya que esta resolución constituye una plena habilitación y autorización a la administración concursal para proceder a la venta de los bienes y derechos objeto de liquidación, debiendo únicamente informar de las operaciones en los oportunos informes trimestrales.

OCTAVO.- SISTEMA DE LIQUIDACIÓN.

A continuación, se expone la forma en la que van a ser objeto de liquidación los bienes a liquidar, sin perjuicio de lo que se expondrá para las ventas de Unidades Productivas y tratamiento de bienes sujetos a garantizar créditos con privilegio especial.

Entre las reglas generales supletorias de liquidación, el art. 423 TRLC establece que, salvo que el juez decida otra cosa al establecer las reglas especiales de liquidación, la realización de los bienes y derechos que superen el 5% del valor del activo según el último inventario presentado por la administración concursal, deberá hacerse por subasta electrónica bien el portal de subastas del BOE bien en cualquier otro portal electrónico especializado en liquidación de activos.

En las reglas especiales, todas las fases de venta, con independencia del valor del bien, se basan en sistema tipo subasta, bien en la modalidad de venta concurrencial ante la administración concursal bien a través de entidades especializadas en la liquidación de activos.



En cualquier caso, al tratarse de normas de derecho necesario, serán de aplicación imperativa la reglas relativas a las especialidades de la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial y a la enajenación de unidades productivas (artículos 209 a 225 TRLC).

Asimismo, una vez finalizada la segunda fase de estas reglas especiales de liquidación, serán de aplicación las reglas de adjudicación de bienes hipotecados o pignorados subastados en caso de falta de postores previstas en el art. 423 bis TRLC.

Con carácter general, las reglas especiales se aprobarán en el mismo Auto que acuerde la apertura de la liquidación. El trámite de audiencia o informe del administrador concursal previsto en el art. 415 TRLC se concederá en la diligencia de ordenación que tenga por presentado el informe de la administración concursal, sin perjuicio de que pudiera presentarse en dicho plazo propuesta de convenio.

Hasta que se habilite el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal (art. 415 bis TRLC), las reglas especiales de liquidación se publicarán en la sección primera de este registro.

8.1 Fase Primera: Venta concurrencial ante la AC:

Esta fase se inicia desde la fecha del auto que aprueba las reglas especiales de liquidación. Podrán presentarse ofertas en la forma que se dirá, durante el plazo de dos meses desde la citada fecha de aprobación del auto de aprobación de las reglas especiales de liquidación, siendo el plazo máximo el de la celebración de las subastas presenciales que se citan en este punto siempre que sean necesarias celebrarlas en los casos previstos.

Durante esta fase, cualquier persona podrá dirigir a la AC oferta por el bien o bienes que desee, ofertas que deberán dirigirse al correo electrónico que la AC debe suministrar al tomar posesión de su nombramiento, identificando los bienes o lotes objeto de la oferta de manera precisa, e indicando la oferta concreta que se realiza, incluyendo en su caso la asunción en su caso de cargas, impuestos, forma de pago etc.

En el caso de concurrencia de ofertas sobre bienes individuales con otras sobre un lote que incluya dichos bienes por los que también se han recibido ofertas individuales, la AC realizará la adjudicación en favor de la oferta sobre el lote si la suma de las ofertas de los bienes individuales no alcanzase la realizada por el lote.

Sin embargo, si el lote incluye uno o más bienes sobre los que no se hayan recibido ofertas individuales, la adjudicación se producirá a favor de las ofertas individuales si la AC considera a su libre discreción (sin perjuicio de justificar la decisión si se exigiese ello) que la realización en las siguientes fases de estas reglas especiales de liquidación de los bienes incluidos en el lote y carentes de ofertas individuales en esta primera fase, pudiera realizarse por un importe superior a la diferencia entre la suma de las ofertas individuales y la oferta realizada por el lote.

Salvo que solo se haya presentado una única oferta y la misma supere el 75% del valor que conste en inventario, o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor, caso este en el que se adjudicará el bien a dicho único oferente, la AC convocará una subasta presencial en el plazo de 10 días naturales y en el lugar que considere oportuno si ha habido dos o más oferentes, convocatoria a la que se dará la misma publicidad que a la primera subasta, y en la que sólo podrán mejorarse o mantener las ofertas realizadas.

Celebrada dicha subasta presencial, la AC adjudicará cada uno de los bienes al titular de la mejor oferta, siempre que sea igual o superior al 50% del valor que conste en inventario o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor.



La AC tendrá la obligación durante esta fase de proceder a la difusión de los bienes objeto de liquidación por medios on line o escritos, ya sean de pago o gratuitos.

Para proceder a la realización de ofertas se exigirá al oferente al menos el 5% del valor del bien según inventario, tasación o documentación, debiendo ser la AC la que indique al oferente la forma de ingreso de dicha caución y su cuantía en cada caso.

No podrán ser tenidas en cuenta por la AC ofertas que no cumplan este requisito. Esta caución, que no será masa activa del concurso, será devuelta por la AC a los oferentes que no resulten adjudicatarios.

En el caso de existir varios postores sobre un mismo bien, si adjudicado dicho bien o bienes el adjudicatario no abonare el precio completo en el plazo de 5 días hábiles, la adjudicación quedará sin efecto, el adjudicatario perderá la caución entregada (que se considerará masa activa del concurso) y la AC convocará una subasta presencial (a la que dará la misma publicidad que a la primera subasta, además de convocar individualmente a los restantes postores) en el plazo de 10 días naturales. Celebrada dicha subasta presencial, la AC adjudicará el bien al titular de la mejor oferta, siempre que sea superior al 50% de los citados valores.

Finalizada esta fase resultará de aplicación a los bienes hipotecados o pignorados el artículo 423 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal, de modo que, si no hubiera ningún postor, el beneficiario de la garantía tendrá derecho a adjudicarse el bien o el derecho en los términos y dentro de los plazos establecidos por la legislación procesal civil.

En el caso de que no ejercitase ese derecho será de aplicación lo dispuesto en el apartado segundo del citado precepto, de manera que si el valor de los bienes subastados, según el inventario de la masa activa, fuera inferior a la deuda garantizada, previa audiencia del administrador concursal y del titular del derecho real de garantía, se adjudicarán a éste por ese valor, o a la persona natural o jurídica que el interesado hubiera señalado.

A tal efecto, en el plazo de cinco días desde la finalización de esta fase y si concurren los citados requisitos, la administración concursal deberá presentar escrito en el juzgado informando al respecto, para que, mediante diligencia de ordenación, se de audiencia al titular del derecho real de garantía por plazo de cinco días.

En cambio, si el valor del bien o del derecho fuera superior a la deuda garantizada, deberá pasarse a la siguiente fase, que consiste en la celebración de una subasta sin postura mínima.

8.2 Segunda Fase: Venta mediante Entidad Especializada.

Una vez finalizada la fase 1, y sin solución de continuidad, se apertura esta fase segunda que tendrá una duración de 4 meses.

Los emolumentos de la entidad especializada serán abonados por el adquirente de los bienes, pero la cantidad que exceda del 5% del precio de venta será asumido por la AC.

En caso de adjudicación de un bien o bienes que finalmente no sean adquiridos por el adjudicatario, no se podrá adjudicar los bienes al siguiente oferente, debiendo aperturarse un nuevo proceso de subasta de libre concurrencia por plazo de 15 días (pudiendo superarse, en

este caso, el plazo de cuatro meses fijado para esta fase) para lo cual se notificará este hecho a los oferentes no adjudicatarios.

La administración concursal deberá comunicar a la concursada, a los acreedores cuya dirección electrónica le conste y a quienes hubieren mostrado interés en participar en la subasta, el inicio de esta fase, la fecha de comienzo y finalización de la subasta y la entidad especializada designada, a fin de que cualquier interesado pueda intervenir en aquélla.

La subasta celebrada ante la entidad especializada se realizará sin sujeción a tipo mínimo.

8.3.- Venta al mejor postor.

Finalizada la segunda fase, y sin solución de continuidad, dará comienzo una fase de venta por la administración concursal al mejor postor y que finalizará transcurrido un año desde la declaración de concurso. La administración concursal deberá comunicar el inicio de esta fase a la concursada y a los acreedores cuya dirección electrónica le conste.

Durante esta fase la administración concursal podrá recibir ofertas en libre concurrencia, sin tope mínimo, y, en caso de existir dos o más ofertas podrá elegir la mejor o bien realizar una subastilla entre los oferentes, en la forma y plazo que decida la administración concursal, que adjudicará el bien o derecho al mejor postor, tras lo cual deberá comunicarlo al Juzgado y obtener autorización judicial.

8.4.-Agotamiento de plazos sin posibilidad de venta.

Una vez agotados todos los plazos expuestos, aquellos bienes que no hayan podido ser objeto de liquidación, se considerarán sin valor de mercado a los efectos del proceso concursal, debiendo por ello la AC pedir la conclusión del concurso por término de las operaciones de liquidación indicando en la rendición final de cuentas los bienes que no hayan podido ser liquidados, precisando que es posible pedir la conclusión y terminación del concurso aún existiendo bienes sin liquidar ex art. 468.3 TRLC.

NOVENO.- Especialidades aplicables a los derechos de crédito.

La administración concursal deberá realizar las actuaciones necesarias dirigidas a lograr el cobro de los derechos de crédito que ostenta la concursada frente a terceros.

Quien estuviere interesado en la adquisición de los referidos derechos podrá dirigir ofertas a la administración concursal.

Durante la primera fase de dos meses, la administración concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo, siempre y cuando la mejor de las ofertas recibidas durante este periodo exceda del 75% del valor nominal del crédito. No obstante, si hubiere recibido varias ofertas por el mismo derecho de crédito antes de documentar la cesión del mismo, citará a los ofertantes a una subasta telemática a celebrar en el plazo de diez días naturales para determinar cuál es el mejor postor.

Durante los cuatro meses coincidentes con la segunda fase la administración concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo, siempre y cuando la mejor de las ofertas recibidas exceda del 50% del valor nominal del crédito. Si hubiere recibido varias ofertas por el mismo derecho de crédito antes

de documentar la cesión del mismo, citará a los ofertantes a una subasta telemática a celebrar en el plazo de diez días naturales para determinar cuál es el mejor postor.

Transcurridos seis meses desde la fecha de esta resolución, la administración concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo a quien presente la mejor oferta. No obstante, si hubiere recibido varias ofertas por el mismo derecho de crédito antes de documentar la cesión del mismo, citará a los ofertantes a una subasta telemática a celebrar en el plazo de diez días naturales para determinar cuál es el mejor postor.

En cualquier caso, la adjudicación se llevará a cabo sin la concesión de garantía alguna sobre el estado o existencia de los créditos, las posibilidades de cobro o la documentación que los soporte, si la hubiera. En consecuencia, el adjudicatario aceptará el contenido y carácter dudoso, en su caso, de los mismos, sin que la parte cedente responda de la solvencia de los deudores.

DECIMO.- Especialidades aplicables a las ofertas de adquisición de unidades productivas.

Partiendo de la base legal de priorizar la venta de Unidades Productivas ex art. 422 del TRLC, salvo que se esté tramitando la venta de la unidad productiva conforme al art. 224 bis TRLC, la enajenación de la unidad productiva podrá hacerse en cualquier momento del proceso de liquidación, salvo que los bienes que sean objeto de la oferta de compra se hayan transmitido a otros adquirentes en alguna de las fases expuestas.

No obstante, en el momento en el que se reciba por parte de la AC una oferta de adquisición de UP, denominada "*Primera oferta de adquisición de UP*", en las condiciones que se dirá, se paralizará de manera automática la adjudicación (no el proceso de liquidación que podrá seguir su curso hasta el final justo hasta antes de la transmisión al eventual adquirente) de bienes que se estén liquidando por cualquiera de las vías expuestas si dichos bienes están incluidos en la oferta de compra de UP, manteniéndose la paralización hasta que se resuelva dicha venta, por ello la AC no deberá autorizar ninguna venta de los citados bienes.

Para la venta de UP será necesario solicitar autorización ex art. 216 del TRLC, que se tramitará conforme dispone dicho precepto, aperturándose para ello incidente en la pieza de liquidación. En el seno de dicho proceso se podrá establecer por el Juez un proceso reglado de subasta para la obtención de otras ofertas de adquisición de la UP, indicando las condiciones de las ofertas, plazos etc, acorde a las especialidades de cada UP que puedan ser objeto de venta.

La "*Primera oferta de adquisición de UP*" deberá reunir al menos estos requisitos:

- a) Como regla general deberá atenderse a lo previsto en en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo III del Título IV del Libro I del Texto Refundido de la Ley Concursal (artículos 215 a 224).
- b) Deberá definirse de manera clara e individualizada en la medida de lo posible, todos los bienes y derechos que integran la UP cuya adquisición se oferta.
- c) Deberá fijarse por el oferente qué porcentaje de la oferta entiende que corresponde imputar a cada uno de los bienes que garanticen privilegios especiales.



- d) Se exigirá una caución mínima al oferente del 5% (en cualquiera de los medios previstos en el artículo 529.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) del valor de los bienes que sean objeto de adquisición según los textos definitivos, provisionales o inventario del deudor, salvo que la AC atendidas las circunstancias decida rebajar esta exigencia o no exigir caución alguna, lo que deberá justificar en la solicitud que presente.

UNDECIMO. - Tratamiento privilegios especiales.

Puesto que en la totalidad de las fases se ha permitido la libre concurrencia de ofertas y, por tanto, no hay ninguna fase en la que exista la posibilidad de venta directa sin posibilidad de libre concurrencia, no será preciso recabar el consentimiento del acreedor privilegiado, ya que la previsión del art. 210 del TRLC lo es para las ventas directas, no para las ventas por medio de subastas, término que además el artículo citado emplea sin indicar que la subasta debe ser judicial.

El acreedor con privilegio especial no deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija dicha caución.

En el caso de ventas de bienes con privilegio especial que se produzcan dentro de la primera fase expuesta, el acreedor con privilegio especial tendrá derecho a igualar la mejor oferta realizada.

A tal efecto, el acreedor privilegiado deberá comunicar una dirección de correo electrónico a la AC en el plazo de quince días desde la fecha del auto que apruebe las reglas especiales de liquidación.

Si el acreedor privilegiado comunica a la AC que iguala la oferta y se retracta posteriormente, del importe que haya de entregársele en pago del crédito privilegiado se deducirá el importe correspondiente a la caución que hubiere debido entregar para la realización de la oferta de no tratarse de un acreedor privilegiado. Dicho importe se mantendrá en la masa activa del concurso.

Se da la opción al titular del privilegio especial de ceder la adjudicación que consiga en cualquiera de los sistemas de liquidación.

Precisar que no se concede ningún sistema específico de dación en pago de la deuda dado que los titulares de privilegios especiales pueden de facto hacer uso de esta opción en la fase uno de liquidación expuesta sin coste alguno, e igualmente en el resto de las fases en las mismas condiciones que el resto de oferentes.

Si prevé el Texto Refundido de la Ley Concursal la dación en pago total de la deuda, estableciendo el apartado primero de su artículo 211 que *“(e)n cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la dación de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe”*.

Por tanto, resulta de aplicación lo establecido en dicho precepto, debiendo valorarse por el juez del concurso la oportunidad de proceder a la autorización en función de los posibles perjuicios que puedan irrogarse a terceros intervinientes en el proceso de liquidación, ya sea por la generación de gastos (en el caso de realización por entidad especializada) o la dilución de expectativas (en el caso de terceros ofertantes). En cualquier caso, no será posible autorizar la dación en pago desde el momento en el que exista un ofertante con derecho a ser eventualmente designado adjudicatario de un bien o derecho.

Precisar igualmente que la parte del privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la liquidación tendrá la clasificación que corresponde según el TRLC.

Por último, que una vez finalizada la segunda fase de estas reglas especiales de liquidación, serán de aplicación las reglas de adjudicación de bienes hipotecados o pignorados subastados en caso de falta de postores previstas en el artículo 423 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal.

DUODECIMO- Cargas y Registros

Todos los bienes objeto de venta serán libres de cargas de conformidad con el artículo 225 del TRLC, precepto que únicamente mantiene las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen.

El auto que apruebe estas reglas especiales de liquidación acordará la cancelación de las cargas de los bienes y derechos que se realicen conforme a las mismas. No obstante, los mandamientos de cancelación de cargas únicamente se emitirán por el juzgado una vez se aporte por la administración concursal la acreditación de la efectiva transmisión de los bienes y, en el caso de bienes sujetos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado. (RDGRN de 29 de septiembre de 2015, entre otras, BOE 22 de octubre de 2015, 11363).

La cancelación de la anotación de concurso y las cargas o gravámenes se verificará en el auto de aprobación previa acreditación de la transmisión y con identificación individualizada y completa de las cargas y gravámenes por deudas del concursado cuya cancelación se interesa (mediante la aportación de copia actualizada de la hoja registral), sin incluir embargos o trabas que aseguren deudas ajenas al concursado, siendo competente para su cancelación este Juzgado (artículo 52.2ª del Texto Refundido de la Ley Concursal, en relación con los artículos 225 del mismo y 84 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, la enajenación se producirá, a todos los efectos y una vez abonado el importe correspondiente, libre de cargas, lo que se extiende expresamente a las que se identifican en la solicitud de modificación del plan de liquidación. Todo ello con independencia de que para adecuar la realidad registral a la extra-registral (es decir, para eliminar del registro la constancia de cargas que ya no existen), sea preciso acreditar ante el juzgado la realidad de la enajenación y que el precio obtenido se ha destinado al pago del crédito privilegiado en la medida de lo posible.

En cualquier caso, como expresa el apartado segundo del citado artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal, “*(l)os gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente*”.

DECIMO TERCERO.- Pagos.

Los pagos que se produzcan con el producto de la liquidación serán ejecutados exactamente en las condiciones que ordena el TRLC, no pudiendo las reglas especiales de liquidación modificar lo que dispone la norma para los pagos a los acreedores

Los impuestos, tasas etc, que se puedan generar en las operaciones de liquidación serán abonados por quien la norma oportuna determine como sujeto pasivo del dicho impuesto, tasa o tributo, ello sin perjuicio de que pueda pactarse por el adquirente la asunción del mismo y



sin que ello suponga la modificación del sujeto pasivo fijado legalmente salvo que la norma oportuna permita mediante pacto la modificación de dicho sujeto pasivo.

En caso de ser necesario el otorgamiento de instrumento público para la realización de bienes y derechos, los gastos notariales y registrales derivados de la transmisión serán asumidos por el adquirente.

En caso de no poder proceder tras los oportunos intentos, al abono de créditos debido a la imposibilidad de localización de sus titulares, la AC podrá hacer uso de la previsión del art. 29 RD 161/97, de 7 de febrero, ingresando las cantidades que no hayan podido ser abonadas en el Tesoro Público.

DECIMO CUARTO.- Informes trimestrales de liquidación.

El artículo 424.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal establece que *“(c)ada tres meses, a contar de la apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez del concurso un informe sobre el estado de las operaciones”,* y que *“(a) ese informe se acompañará una relación de los créditos contra la masa, en la que se detallarán y cuantificarán los devengados y pendientes de pago, con indicación de sus respectivos vencimientos”*.

Por otra parte, el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley Concursal somete a la administración concursal a la supervisión del juez del concurso, señalando que *“(e)n cualquier momento, el juez podrá requerir a la administración concursal una información específica o una memoria sobre el estado del procedimiento o sobre cualquier otra cuestión relacionada con el concurso”*.

La conjunción de ambos preceptos permite que el juez especifique, module, amplíe e incluso estructure el contenido que deben tener los informes trimestrales de liquidación, de modo que pueda requerirse a la administración concursal, ya desde un momento inicial, para que presente tales informes no solo con el contenido mínimo legal.

Teniendo en cuenta lo anterior, los informes trimestrales de la administración concursal deberán incluir lo siguiente:

Primero. Una lista con los activos pendientes de realizar al iniciarse el periodo de que se trate.

Segundo. Una relación de las enajenaciones realizadas en ese periodo con indicación de la fecha de la operación, del precio (incluyendo la fecha de pago) y del adquirente.

Tercero. Una lista con los activos pendientes de realizar al finalizar el periodo de que se trate.

Cuarto. Una relación de los pagos realizados en ese periodo, incluyendo la fecha de éstos, sus destinatarios y tanto la clasificación del crédito abonado como la fecha de su vencimiento.

Quinto. Una lista con los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago.

Sexto. Una breve explicación de las operaciones de liquidación pendientes y una previsión sobre la fecha de finalización de éstas.

DECIMOQUINTO. - Formación de la sección de calificación.

El cierre de la fase común comporta que haya de formarse la sección de calificación, de conformidad con el artículo 446 del Texto Refundido de la Ley Concursal, que en su apartado segundo dispone que *“se encabezará con copia auténtica del auto por el que se haya procedido a su formación y se incorporarán a ella copia auténtica de la solicitud de declaración de concurso, de la documentación aportada por el deudor, del auto de declaración de concurso y del informe de la administración concursal con los documentos anejos”*.

Además, debemos tener en cuenta que el plazo para la presentación del informe de calificación de la administración concursal ya ha precluido, pues coincide con el plazo de quince días para la presentación de la propuesta de convenio.

Por tanto, también debe incorporarse a la sección de calificación copia auténtica de dicho informe de calificación y de los documentos anejos.

DECIMOSEXTO. - Publicidad.

De conformidad con el artículo 410 del Texto Refundido de la Ley Concursal, procede dar a la presente resolución la misma publicidad que al auto de declaración de concurso, lo que implica una remisión a los artículos 35.1, 36.2 y 37 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

Por otra parte, hasta que se habilite el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal a que se refiere el artículo 415 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal, las reglas especiales de liquidación se publicarán en la sección primera de dicho registro.

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO:

1.- Aprobar las reglas especiales de liquidación contenidas en la presente resolución

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 270 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

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 registrará lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.- **REQUIERO** 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, en los términos contenido en la presente resolución.

3.- Requiero a la administración concursal para que, en cuanto se encuentre habilitado el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal, remita a éste para su publicación, cuanta información resulte necesaria para facilitar la enajenación de la masa activa.

Hasta que se encuentre habilitado dicho portal, la administración concursal deberá, por una parte, remitir copia de esta resolución a cuantos interesados le soliciten información sobre las reglas especiales de liquidación fijadas en este concurso, y, por otra parte, entregarla al Registrador de la Propiedad que se lo solicite.

4.- Las reglas especiales de liquidación quedarán sin efecto si así lo solicitan acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo ordinario o más del cincuenta por ciento del total del pasivo, en cuyo caso serán de aplicación las reglas generales supletorias.

4.- Acuerdo abrir la sección de calificación y formar la sección sexta.

La sección se encabezará con copia auténtica de este auto y se incorporarán a ella copias auténticas de la solicitud de declaración de concurso, de la documentación aportada por el deudor, del auto de declaración de concurso, del informe de la administración concursal regulado en el Título VI del Libro I del Texto Refundido de la Ley Concursal, con los documentos anejos y del informe de calificación de la administración concursal, en el caso de que se hubiere presentado.

5.- Acuerdo remitir edictos al Registro Público Concursal y al Boletín Oficial del Estado, para dar publicidad a esta resolución, en los términos del artículo 35.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal. y publicar las reglas espaciales de liquidación en la sección primera del Registro público concursal.

6.- Acuerdo mandamiento al Registro Mercantil para la anotación preventiva de este resolución.

Firme que sea esta resolución, líbrese mandamiento al Registro Mercantil expresando tal circunstancia para se proceda a la conversión de la anotación preventiva en inscripción.

Si no fuera posible el traslado telemático de los oficios con los edictos o de los mandamientos, entréguese al Procurador de la solicitante del concurso, debiendo acreditar su cumplimentación en el plazo de diez días.

7.- Notifíquese este auto a las partes haciéndoles saber que contra el pronunciamiento que acuerda la apertura de la fase de calificación cabe interponer recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial (artículos 455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 409.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal). El recurso de apelación, que se tramitará de modo preferente (548 del Texto Refundido de la Ley Concursal), se interpondrá en este Juzgado dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación (artículo 458.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Contra el resto de pronunciamientos de esta resolución cabe recurso de **REPOSICIÓN** ante este Juzgado, no obstante lo cual, se llevará a efecto lo acordado. El recurso deberá interponerse por escrito en el plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados desde el siguiente de la notificación, con expresión de la infracción cometida a juicio del recurrente, sin cuyos

requisitos no se admitirá el recurso (artículos 546 del Texto Refundido de la Ley Concursal y 451 y 452 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Para la admisión del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 25 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición adicional decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

REGLAS ESPECIALES DE LIQUIDACION

PUEBLA Y ESTELLEZ S.A.

En Badajoz a 12 de junio de 2023

REGLAS ESPECIALES PUEBLA Y ESTELLEZ, S.A.

| | |
|---|----|
| 1. Marco Legal | 17 |
| 2. Introducción..... | 17 |
| 3. Inventario de Bienes y Derechos..... | 18 |
| 4. Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes..... | 19 |
| 4.1. Metodología para la recepción de ofertas por los lotes | 19 |
| 4.2. Requisitos y condiciones de la compraventa | 20 |
| 5. Consideración Final..... | 21 |

Marco Legal.

Los aspectos legales de la realización de los bienes incluidos en el presente escrito, estarán sometidos a las reglas especiales de liquidación establecidas en el art. 415 del TRLC.

Introducción.

La mercantil PUEBLA Y ESTELLEZ, S.A. fue declarada en concurso voluntario de acreedores en fecha 02 de mayo de 2023, mediante Auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil 01



de Badajoz con número de procedimiento 78/2023. En fecha 03 de mayo de 2023 aceptó el cargo como Administrador Concursal de la entidad, Don Conrado López Sánchez.

Con fecha 25 de mayo de 2023 fue acordado por el Juzgado de lo Mercantil 01 de Badajoz la apertura de la fase de liquidación.

Inventario de Bienes y Derechos.

Los únicos bienes del Inventario de la Masa Activa que se proponen incluir en las reglas especiales de liquidación son los siguientes:

- OFICINA DE 291 m2. LOCALIZACION: Avda. Ramon y Cajal, 17, Badajoz. IDENTIFICACION REGISTRAL: Finca Registral 14605 y 14603 del Registro de la Propiedad 1 de Badajoz.
- OFICINA DE 150 m2. LOCALIZACION: Avda. Virgen de Guadalupe, 20, Cáceres. IDENTIFICACION REGISTRAL: Finca Registral 65400 del Registro de la Propiedad 1 de Badajoz.

Ambos bienes inmuebles se encuentran libres de cargas hipotecarias, así como de cualquier traba por embargos.

La Administración Concursal establece tres tipos de valoraciones de estos bienes inmuebles 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 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.
3. 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.

Respecto a la finca Registral 14605 y 14603 del Registro de la Propiedad 1 de Badajoz se establecen las siguientes valoraciones:

1. Valor según concursada: 300.000,00 €.
2. Valor mercado: 300.000,00 €.
3. Valor liquidación: 180.000,00 €.

Respecto a la finca Registral 65400 del Registro de la Propiedad 1 de Badajoz. se establecen las siguientes valoraciones:

1. Valor según concursada: 170.000,00 €.
2. Valor mercado: 170.000,00 €.
3. Valor liquidación: 102.000,00 €.

El resto de bienes incluidos en el Inventario de la Masa Activa serán liquidados siguiendo las reglas generales establecidas en los artículos 421 al 423 del TRLC, con las limitaciones establecidas en el capítulo III del título IV del libro primero del TRLC, a través de subasta electrónica con entidad especializada contratada por la AC al efecto.

Venta de los Activos de Forma Individual por Lotes.

Se propone que los bienes incluidos en estas reglas especiales se transmitirán de forma individual, y a través de un Agente Inmobiliario seleccionado por la AC, entre los que acrediten estar especializado en la ciudad de Badajoz, teniendo una experiencia mínima de 20 años en la ciudad, por ser la ubicación donde se encuentran los bienes inmuebles, y un volumen de al menos 40 operaciones cada año en Badajoz durante los últimos 3 ejercicios para acreditar la experiencia.

Metodología para la recepción de ofertas por los lotes.

Se propone al Juzgado que los bienes descritos en el punto tercero se realicen por el siguiente procedimiento especial:

- Durante los nueve primeros meses desde la aprobación por el Juzgado de las reglas especiales, la Administración Concursal a través de Agente Inmobiliario especializado en la ciudad de Badajoz, podrá transmitir estos dos bienes mediante

el procedimiento de venta directa. El precio mínimo será el fijado como valor de mercado en el punto tercero de este escrito.

- Si el anterior procedimiento fracasa, durante los siguientes dos meses la Administración Concursal a través de Agente Inmobiliario especializado en la ciudad de Badajoz, podrá transmitir estos dos bienes mediante el procedimiento de venta directa con precio mínimo del valor de liquidación fijado en el punto tercero de este escrito.
- Si una vez transcurridos esto 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 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.

Requisitos y condiciones de la compraventa.

- Todos los gastos ocasionados por la enajenación de estos activos serán de cuenta del adjudicatario o comprador.
- 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 transmisión.
- 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.
- En caso que por causas ajenas a esta Administración concursal, el ofertante finalmente no formalizase la compraventa, el bien objeto de venta se volverá a ofrecer a nuevos ofertantes.

Consideración Final.

Estas son las reglas especiales que propone la administración concursal al Juzgado para la mejor realización de estos activos, de cara a incrementar el numerario de la masa activa. De esta forma, la administración concursal estima que se cubrirá de la mejor forma el interés del concurso y de sus acreedores. En Badajoz a 13 de junio de 2023, Fdo.:

Conrado López Sánchez
Administrador Concursal

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.