

**JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 04 DE MADRID**

C/ Gran Vía, 52 , Planta 3 - 28013

Tfno: 914930562

Fax: 914930558

mercantil4@madrid.org

47002190

NIG: 28.079.00.2-2020/0243258

**Procedimiento: Concurso Abreviado 120/2021**

**Sección 5ª**

Materia: Materia concursal

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

PE

:

**Concurzado: INVER CINCO PATRIMONIAL S.L.**

**PROCURADOR D./Dña. ESTEBAN MANUEL GARCIA CASTELLANO**

**A U T O**

**EL/LA JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA: D./Dña. OLGA AHEDO PEÑA**

**Lugar: Madrid**

**Fecha: 01 de septiembre de 2022.**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En la sección quinta del presente procedimiento concursal del concursado INVER CINCO PATRIMONIAL S.L., se ha presentado por la administración del concurso el plan de liquidación de los bienes y derechos del deudor.

El contenido del Plan de Liquidación presentado por la Administración concursal es el siguiente:

**PLAN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO art. 416 TRLC).**

**A. DESCRIPCIÓN y SITUACIÓN, A LA FECHA DE ESTE PLAN DE LIQUIDACIÓN, DE LOS BIENES Y DERECHOS QUE CONFORMAN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO.**

Los bienes y derechos que integran la masa activa de la sociedad concursada constan relacionados en el inventario anexo a este plan de liquidación (art. 416 y siguientes del TRLC), que se acompaña como **documento número uno.**

Se incluye a continuación resumen de la masa activa incluida en el citado inventario y situación actual de los bienes y derechos que la conforman:

En referencia al inmovilizado material la empresa cuenta con elementos valorados

en un importe total de 1.788.853,90 Euros, desglosado en:

- Construcciones por valor de 1.782.595,75 euros.



- Mobiliario por valor de 5.414,46 euros.
- Equipos para procesos de información por valor de 843,69 euros.

De inversiones financieras a largo plazo, fianzas constituidas que ascienden a 1.317,35 euros.

De deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, los deudores varios ascienden a 28.940,47 euros.

Por lo tanto, el **TOTAL DE LA MASA ACTIVA** asciende a un importe de **1.819.111,72 euros**.

A continuación, se incluye detalle de la misma:

#### **A.1. Construcciones.**

Se trata de tres oficinas situadas en Madrid, con referencias catastrales 7269104VK4776G0008PS, 7269104VK4776G0022KB y 7269104VK4776G0036YI, que se explotan por la concursada como centro de negocios y que se encuentran gravadas con una hipoteca a favor de Caixabank, S.A., que se encuentra reconocida dentro de la masa pasiva del concurso.

El valor dado a las fincas, anteriormente indicadas, se corresponde con el valor de tasación obtenido del certificado emitido por Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., de fecha 29 de octubre de 2019.

#### **A.2. Instalaciones técnicas y otras instalaciones.**

Se corresponden con instalaciones y obras en las oficinas. Su valor de liquidación asciende a cero, ya que no se estiman separables de las construcciones.

#### **A.3. Mobiliario.**

Se corresponde con el mobiliario que figura en las oficinas alquiladas dentro del objeto social de la concursada y que se ha estimado por su valor en uso.

#### **A.4. Equipos procesos de información.**

Se corresponden con los equipos informáticos que figuran en las oficinas alquiladas dentro del objeto social de la concursada y cuyo valor se ha estimado por su valor en uso.

#### **A.5. Inversiones financieras a largo plazo.**

Se corresponden con la fianza constituida por el renting de un vehículo cuyo valor se estima recuperable a la cancelación del contrato.

#### **A.6. Deudores.**

A la fecha de este plan de liquidación la situación de las cuentas a cobrar que se incluyen en el documento número uno, que se adjunta al presente plan de liquidación, coinciden con las cuentas a cobrar presentadas en su momento junto con el Informe ex artículo 292 y ss del TRLC de fecha dos de julio de 2021.

### **B. REALIZACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE LA MASA ACTIVA. REGLAS GENERALES.**



El plan de liquidación debe contemplar el modo en que los bienes y derechos de la concursada se convierten en dinero (fase de realización) para proceder al pago de sus créditos (fase de pago).

En los números siguientes de este Plan de Liquidación puede que se incluyan propuestas de normas de realización que son válidas para tipos de bienes que, en la actualidad, no figuran en la masa activa de la concursada, con el objeto de que en el supuesto de que surgiera algún bien no recogido en el inventario de bienes y derechos, que se adjunta como documento número uno, pudiera ser enajenado de acuerdo a las normas establecidas en este plan, sin que fuera necesario, por parte de la AC, solicitar modificación del plan de liquidación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 420 del TRLC.

El modo o forma de realización por el que se ha optado es el que permite la mayor agilidad, en caso de recibir una oferta, su formalización inmediata (venta directa) y dación en pago o para pago en favor del acreedor con privilegio especial, presentando carácter subsidiario la subasta judicial, extrajudicial notarial, ante persona especializada o ante la Administración Concursal, para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial (art. 270 TRLC).

Según lo dispuesto en el artículo 417.2 del TRLC, siempre que sea posible, deberá intentarse la venta de la unidad productiva en su conjunto. Por tal motivo, el presente plan de liquidación ha sido diseñado de dicha manera, respecto de los elementos que conforman la unidad productiva y que se describirán en este Plan de liquidación en el epígrafe B.3.

Con respecto al resto de bienes y derechos no integrantes de la Unidad Productiva se procederá a su enajenación como elementos individuales.

Transcurridos 12 meses sin que se hayan podido vender o enajenar determinados bienes y derechos, la administración concursal podrá solicitar del Juzgado Mercantil del concurso que los declare vacantes por encontrarse desprovistos de valor o cuyo coste de realización no lo pueda asumir el concurso.

**B1 INMOVILIZADO MATERIAL, INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO, CUENTAS A COBRAR, DERECHOS DE CRÉDITO Y DEUDORES Y CUALQUIER OTRO BIEN O DERECHO DE LA CONCURSADA, INCLUSO AUNQUE NO ESTUVIERA INCLUIDO EN EL INVENTARIO.**

Estos bienes se realizarán por la Administración Concursal mediante venta directa en el precio, términos y condiciones que estime conveniente. La Administración Concursal queda autorizada para negociar, transigir y negociar con clientes y deudores pactando quitas o esperas que permitan anticipar la recuperación de dichos créditos. Podrá ceder y transmitir los créditos pendientes de cobro en el precio y condiciones que libremente pacte.

**B2 REGLAS COMUNES A LA ENAJENACIÓN DE BIENES Y DERECHOS SUJETOS AL PLAN DE LIQUIDACIÓN, AFECTOS A CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL, EN SU CASO, CON INDEPENDENCIA DEL MODO DE REALIZACIÓN.**

El adquirente de los bienes y derechos, afecto a créditos con privilegio especial (art. 270 TRLC), asumirá el pago del IBI pendiente de pago, gastos de comunidad, impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos (plusvalía municipal), honorarios de otorgamiento de escritura de transmisión, cancelación de cargas y gastos o comisiones de intermediación.

Por tratarse de un procedimiento de ejecución universal, el criterio de imputación de pagos, en los créditos con privilegio especial, será el previsto en el art. 654.3 de la LEC (intereses



ordinarios, capital e intereses de demora) aunque en el documento contractual de constitución de la garantía se hubiera pactado otro distinto.

### **B3 ENAJENACIÓN DE UNIDADES PRODUCTIVAS UPs).**

#### **B.3.1. Definición de la Unidad Productiva**

El perímetro de la unidad productiva es el siguiente:

a) Activos de la Unidad Productiva: Los activos que definen la unidad productiva son los siguientes:

Construcciones: compuestas por los siguientes elementos:

\*Oficina Calle Medea 4, 1°C (493,13 m2 construidos)

\* Oficina Calle Medea 4, 3°C (493,13 m2 construidos)

\* Oficina Calle Medea 4, 5°B (433,53 m2 construidos)

\*Los citados inmuebles tienen una carga hipotecaria con Caixabank, S.A. por importe de 537.361,95 euros a la fecha de emisión del informe ex. Art. 292 y ss TRLC presentado con fecha 2 de julio de 2021 por esta Administración Concursal, el crédito está rehabilitado y se ha seguido pagando.

Instalaciones técnicas de las oficinas.

Mobiliario siguiente:

1 MESA DE DIRECCION 1800X800 COLOR NOGAL 1 MESA REUNIONES 1000 COLOR NOGAL

1 ARMARIO BAJO 78X920X420 COLOR NOGAL

1 MESA REUNIONES OVALADA 2000X900

1 BUCK RUEDAS DE 3 CAJONES 4000X540X580 COLOR NOGAL 3 MESAS RECTAS 1600X800 COLOR NOGAL 3 ALA AUXILIAR 1020X600 COLOR NOGAL

3 ARMARIO BAJO 780X920X420 COLOR NOGAL

3 BUCK DE RUEDAS DE 3 CAJONES 4000X540X580 COLOR NOGAL 3 ARMARIOS BAJOS CON PUERTAS 760X900X420 COLOR BLANCO 1 ARMARIO ALTO CON PUERTAS 900X420X4X25 COLOR BLANCO

1 BUCK DE RUEDAS DE 3 CAJONES 550X4330X540 COLOR BLANCO 1 SILLON GIRATORIO RESPALDO ALTO AZUL

1 MESA DE DIRECCION 1600X800 COLOR NOGAL

1 ALA DOBLRE MOLDURA 1020X600 COLOR NOGAL

1 BUCK DE RUEDAS DE 3 CAJONES 400X540X580 COLOR NOGAL

2 ARMARIOS BAJOS 780X920X420 COLOR NOGAL

1 MESA REUNIONES OVALADA 2000X900 COLOR NOGAL

3 MESAS RECTAS 1600X800 COLOR PERAL

3 ALA AUXILIAR 1020X600 COLOR PERAL



3 BUCK DE RUEDAS DE 3 CAJONES 4000X540X580 COLOR PERAL  
 1 BIOMBO SEPARACION 1800X1200 COLOR PERAL  
 8 SILLAS FIJAS BRAZOS METALICOS NEGRO  
 1 MOBILIARIO OFICINA MODELO HUGO  
 1 MESA URAL+SILLAS 516  
 Equipos para proceso de información:  
 1 CANON DIGITAL 143694  
 1 CANON DIGITAL 118019  
 1 ASUS GEFROCE RODG STRIX GAMING GTX 1080 TI 11GB GDDDR5 1 SEAGATE  
 BARRACUDA 3,5'' ATB SATA3  
 1 COOLER MASTER MASTERCASE H500P  
 1 CORSAIR RM1000X 1000W 80 PLUS GLOD MODULAR 1 SAMSUNG 960 PRO  
 NVME M,2 SSD PCLE 512 GB  
 1 NZXT KRAKEN X62  
 1 G.SKILL TRIDENT Z RGB DDR4 3200 PC4-25600 32 GB  
 1 ASUS Z370-F GAMING  
 1 INTEL CORE I7-8700K 3.7 GHZ BOX

b) Contratos: Los contratos que forman parte de la Unidad Productiva de la empresa son los que a continuación se detallan:

Arrendado	Arrendatari	Objeto arrendamiento
INVER CINCO PATRIMONIAL,	Como espacios de trabajo mediante contratos de servicio	C/MEDEA, 4, 3C
INVER CINCO PATRIMONIAL,	Como espacios de trabajo mediante contratos de servicio	C/MEDEA, 4, 1C
INVER CINCO PATRIMONIAL,	Como espacios de trabajo mediante contratos de servicio	C/MEDEA, 4, 5B

c) Personal: La concursada tiene contratadas a dos trabajadoras a tiempo parcial, para labores administrativas y de limpieza, cuyo gasto laboral mensual estimado asciende a mil euros.

d) Contratos de suministros: La concursada incurre en unos gastos mensuales por suministros, conforme al siguiente desglose:

Suministros:	Importe estimado mensual
Alarma	140,00
Electricidad	850,00
Agua	60,00
Mantenimiento aa	95,00
Comunidad	1.376,30
Depósito de agua	39,80
Extintores	33,00



Teléfono	600,00
Asesoría	600,00
Seguros	110,00
Material de oficina	30,00
Prod. limpieza	30,00
<b>Total importe estimado mensual</b>	<b>3.964,10</b>

### **B.3.2. ENAJENACIÓN DE UNIDADES PRODUCTIVAS (UPs).**

La enajenación de las UPs se llevará a efecto en la forma prevista en los arts. 215 a 224 del TRLC y la Guía de buenas prácticas sobre venta y transmisión de Unidades Productivas, con notificación y emplazamiento a los trabajadores afectados, acreedores con privilegio especial sobre bienes integrados en la Unidad, así como a los titulares de los contratos con obligaciones recíprocas que continúen vigentes con la transmisión de la UP. Se aplicarán los principios de publicidad, transparencia y libre concurrencia. Se publicará en el Registro Público Concursal

La venta de la/s unidad/es productiva/s, se realizará mediante subasta a través de persona especializada o ante la AC con presencia de notario o, por razones de urgencia, mediante venta directa previa comunicación de la administración concursal al Juzgado Mercantil del concurso para su autorización, todo ello de acuerdo con lo previsto en los arts. 215 y 216 del TRLC.

Este plan de liquidación se notificará a los representantes de los trabajadores (art. 220 TRLC) y a los acreedores con privilegio especial cuyo bien afecto se encuentre incluido en el perímetro de una unidad productiva.

#### **13.3.2.1. Subasta UPs a través de persona especializada.**

Si la subasta se realiza a través de persona especializada, lo será por las normas por las que ésta se rija, incluida la publicidad, convocatoria, depósito para participar en la subasta, sistema de pujas y adjudicación, notificándose la celebración de la subasta al Juzgado del concurso al menos con 20 días naturales de antelación para que se ponga de manifiesto a los personados en el concurso.

#### **13.3.2.2. Subasta UPs ante la Administración Concursal con presencia de notario.**

Si se realiza la subasta ante la AC, ésta convocará día y hora ante el notario de la circunscripción del Juzgado Mercantil del concurso o del lugar donde radique la actividad de la UPs a enajenar, para la celebración de la subasta, presentando escrito en el Juzgado Mercantil del concurso, con 20 días naturales de antelación, para que se ponga en conocimiento de los interesados dicha subasta por si quisieran participar. La convocatoria de la subasta se publicará por la AC en el Registro Público Concursal y enviará las condiciones de la misma a los operadores del mercado que estime más conveniente para el interés del concurso. Si con anterioridad a la subasta la AC hubiera recibido alguna oferta le notificará la subasta por cualquier medio que deje constancia de dicha citación. También enviará dicha notificación a los trabajadores afectados, acreedores con privilegio especial sobre bien o derecho integrado en la UP, titulares de contratos con obligaciones recíprocas que continúen vigentes y créditos concursales asumidos por el adquirente de la UP cualquier sociedad que la AC considere de interés.





Los oferentes que participen en la subasta depositarán en el acto de la subasta cheque bancario nominativo a favor de la concursada por importe del 10% del valor establecido por la AC, la subasta se celebrará mediante puja abierta de 5.000€ en 5.000€, iniciándose la puja por importe del 50% del valor establecido por la AC. La unidad productiva se adjudicará al mejor postor siempre que el precio ofrecido sea superior al 50% del valor fijado por la AC.

La escritura de compraventa se otorgará en la misma notaría en que se celebre la subasta dentro de los 10 días siguientes a la celebración de la subasta. En el caso de que no hubiera postores o la misma quedase desierta, la AC podrá pedir autorización para la venta directa o convocar nueva subasta sin postura mínima resultando de aplicación las mismas condiciones que para la primera.

Si la AC, una vez desierta la subasta, optase por la venta directa en los términos y condiciones que libremente determine, solicitará autorización para transmitirla al Juzgado Mercantil del concurso que, en su caso, la apruebe mediante auto que no será recurrible (art. 216.4 TRLC).

### **B.3.2.3. Reglas comunes a la venta de la UPs.**

El importe a pagar a los créditos con privilegio especial, en el supuesto de que existan, se determinará proporcionalmente al valor de los bienes afectos respecto de los no afectos, acordándose la cancelación de las cargas reales (hipoteca, prenda, condición resolutoria, etc.) o reserva de dominio con la adjudicación al mejor postor.

Al no haberse iniciado ningún procedimiento de ejecución de garantía real ni acción de separación y, con la apertura de la fase de liquidación, perder el derecho a la ejecución separada no es necesario el consentimiento de los acreedores con privilegio especial (STS 694/2020, de 29 de diciembre), sin perjuicio de que se le notifique la subasta y la cancelación de la carga real. En el supuesto de que el acreedor con privilegio especial tuviera derecho a la ejecución separada la venta de la unidad productiva se llevará a efecto con su consentimiento expreso, salvo que transmita con subsistencia de la garantía y no se trate de créditos tributarios y de

la seguridad social.

Si existieran contratos de trabajo vigentes, con la adjudicación de la UPA se producirá la sucesión laboral en los términos previstos en el art. 224.1.3º del TRLC en los contratos de trabajo incluidos en la unidad productiva delimitada y, de acuerdo con la Ley y Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social, deberá asumir las cuotas pendientes de pago de la TGSS de esos trabajadores. No obstante, se hace constar que, en la actualidad, no hay contratos de trabajo vigentes.

## **B4 ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES U OTROS BIENES Y DERECHOS AFECTOS**

### **A CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL O GARANTÍA REAL, EN SU CASO,**

### **CONSTITUIDA SOBRE BIEN O DERECHO INCLUIDO EN EL PLAN DE LIQUIDACIÓN.**

#### **B.4.1. Modos de realización a decisión de la administración concursal.**

Los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se realizarán, alternativamente y a opción y libre elección de la administración concursal, mediante venta directa, dación en pago o para pago, subasta judicial, extrajudicial notarial, persona especializada o ante la AC en las condiciones que se fijan a continuación, extinguiéndose las garantías reales que se encuentren vigentes con la enajenación del bien. Si la subasta quedase



desierta y el acreedor con privilegio especial no solicitase su adjudicación se procederá a la venta directa.

Cuando el concursado tuviera la condición de hipotecante no deudor, cuyo bien o derecho esté incluido en el plan de liquidación, el adjudicatario se subrogará en la carga real.

#### **13.4.2. Acreedores con privilegio especial con procedimientos de ejecución suspendida, iniciados con anterioridad o posterioridad a la declaración de concurso o titular de garantía real constituida.**

Los bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial cuyos acreedores, con anterioridad a la apertura de la fase de liquidación hubieran, iniciado la ejecución o, en su caso, la misma estuviera suspendida, podrán renunciar, expresamente, a la ejecución separada y someterse para su realización a través del plan de liquidación. A estos efectos presentarán escrito desistiendo de la iniciada y suspendida y solicitarán la cancelación de la nota marginal de expedición prevista en el art. 656 de la LEC., aportándose decreto de archivo y conclusión.

Si el acreedor con privilegio especial, que tenga derecho a la ejecución separada, no renuncia expresamente, la administración concursal solicitará la acumulación al Juzgado Mercantil del concurso para que se tramite en pieza separada (art. 149 TRLC), quedando el bien o derecho afecto excluido del plan de liquidación. En los supuestos de ejecución separada, la administración concursal cuidará que en el procedimiento el acreedor ejecutante no cobre con cargo al precio del remate un importe superior al reconocido en el concurso con privilegio especial (STS 119/2019 de 7 de febrero y 227/2019 de 27 de marzo).

#### **13.4.3. Mediante venta directa.**

Mediante venta directa a favor de cualquier persona física o jurídica, con el consentimiento de todos los acreedores con garantía real, por un precio igual al valor de mercado determinado mediante tasación actualizada emitida por sociedad de tasación. La misma se publicará en el Registro Público Concursal por término de 10 días naturales y si se presentase otra oferta por oferente distinto, dentro del plazo antes indicado, se celebrará nueva licitación ante la administración concursal con presencia de notario para determinar la mejor oferta procediéndose al otorgamiento de la escritura de compraventa en favor del mejor oferente.

En la escritura o contrato de compraventa, sin subrogación del comprador en los créditos hipotecarios o garantías reales vigentes, o en el número de protocolo siguiente, se otorgará escritura de cancelación de las garantías reales constituidas sobre las fincas objeto de compraventa. En caso de subrogación, en uno o varios créditos con garantía real, concurrirá/n al otorgamiento de la escritura el titular del crédito con privilegio especial para consentirla (art. 118LH). En todo caso los créditos con garantía real no satisfechos con el precio de la venta se reconocerán en el concurso con la clasificación que corresponda.

#### **B.4.4. Mediante dación en pago.**

Se podrá entregar el bien afecto **en dación en pago al** acreedor con garantía real de primer rango, con el consentimiento del acreedor/es titular/es de la/s garantía real/s de posterior rango, que concurrirá/n al otorgamiento de la escritura para consentir y cancelar la/s hipoteca/s que garantizan su/s crédito/s. La garantía real de primer rango quedará cancelada por confusión. El resto de las hipotecas o garantías reales, si las hubiera, se cancelarán compareciendo el resto de los acreedores en la propia escritura o en escritura otorgada en el número de protocolo siguiente asumiendo los honorarios, gastos e impuestos la entidad a favor de quien se haga la dación en pago. Se procederá a la actualización de la tasación del





bien o, en su caso, emisión de una nueva de acuerdo con lo previsto en el art. 211 del TRLC aportándose certificado de tasación a la escritura de dación en pago.

El valor del bien entregado en dación en pago será igual o superior al valor de tasación emitido por sociedad de tasación extinguiéndose la totalidad del crédito reconocido con privilegio especial (art. 270 TRLC).

#### **13.4.5. Mediante dación para pago.**

Podrá entregarse el bien afecto al acreedor con privilegio especial en dación para pago por un importe igual al valor de mercado determinado mediante tasación realizado por sociedad de tasación, reconociéndose el resto del crédito con privilegio especial con la clasificación que corresponda (ordinario y subordinado). El acreedor a quien se haya entregado el bien en dación para pago rendirá cuentas de la venta posterior en los seis meses siguientes a la formalización de la dación para pago. Si el precio de la compraventa posterior a la dación para pago fuera superior al crédito originario, entregará el exceso a la masa del concurso.

#### **13.4.6. Alternativamente, y a libre elección de la Administración Concursal, mediante subasta judicial, extrajudicial notarial, persona especializada o ante la Administración Concursal como persona especializada en las siguientes condiciones:**

##### **13.4.6.0. Reglas comunes a todos los tipos de subasta.**

(i) Servirá de tipo de subasta el valor, a efectos de liquidación, dado por la AC al bien o derecho en el inventario de bienes y derechos, anexo a este plan de liquidación o, en su caso, informe del art. 292 del TRLC o textos definitivos (art. 303TRLC).

(ii) Se notificará, con al menos 5 días naturales de antelación a la celebración de la subasta, al acreedor con privilegio especial sobre el bien afecto o titular de derecho real, por cualquier medio que quede constancia. En todo caso, si el acreedor estuviera personado en el concurso, servirá de notificación la resolución judicial poniendo de manifiesto la celebración de la subasta. La AC podrá pedir al Juzgado Mercantil del concurso la notificación a los titulares de cargas y gravámenes vigentes, aunque no tengan reconocido crédito con privilegio especial.

(iii) La subasta se publicará en el Registro Público concursal, sin perjuicio de la publicidad complementaria prevista para cada tipo de subasta en la LEC o la que decida la AC para cada caso concreto.

(iv) Los postores deberán consignar el 5% del tipo de subasta, a excepción de los acreedores con privilegio especial que tengan reconocido su crédito sobre el bien objeto de subasta.

(v) No se admitirán posturas inferiores al 40% del tipo de subasta.

(vi) El acreedor con privilegio especial, en caso de resultar adjudicatario, podrá ceder el remate a tercero dentro de los 10 días naturales siguientes a la celebración de la subasta.

(vii) Si la subasta quedase desierta, el acreedor con privilegio especial podrá pedir la adjudicación dentro de los 5 días naturales siguientes a la celebración de la subasta y ceder, en su caso el remate, a tercero dentro de los 5 días naturales siguientes.

(viii) El adjudicatario en subasta asumirá los IBIS, Gastos de Comunidad e Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.



(ix) Si la subasta quedase desierta y el acreedor con privilegio especial, con garantía real de primer rango, no pide la adjudicación del bien dentro de los 5 días naturales siguientes a la celebración de la subasta por el 40% del tipo de subasta, se procederá a la venta directa del bien por la AC en el precio y condiciones que libremente pacte procediéndose a la cancelación de la carga real por el Juzgado entregándosele el precio obtenido.

(x) Será título de dominio el testimonio del decreto de adjudicación en el supuesto de subasta judicial y escritura de adjudicación en el resto de los supuestos. La cancelación de las cargas y gravámenes se realizará por el LAJ mediante mandamiento librado al Registro de la Propiedad ordenando la cancelación y haciendo constar la notificación de la subasta.

(xi) Cualquiera de las subastas previstas en este plan de liquidación se podrá celebrar de acuerdo con las normas previstas en la LEC (normalmente judicial y notarial), reglas de la persona especializada o normas especiales previstas en este plan.

#### **- B.4.6.1. Subasta judicial ante el Juzgado del concurso.**

En los supuestos de subasta judicial se publicará en el portal de subastas del BOE y se regirá por las reglas previstas en los arts. 667 a 674 de la LEC para bienes inmuebles y 643 a 652 de la LEC para bienes muebles.

El remate se aprobará a favor del mejor postor o a favor del acreedor hipotecario que haya solicitado la adjudicación por el precio antes indicado. Con el decreto de adjudicación, a favor del acreedor con garantía real o de tercero, se cancelarán las hipotecas, cargas reales inscritas, afecciones y anotaciones de embargo o de cualquier naturaleza. El bien o derecho se entregará al adquirente libre de cargas y gravámenes, a excepción de IBIs y cuotas de comunidad pendientes de pago, reconociéndose en el concurso los créditos no satisfechos con la clasificación que corresponda. El acreedor con privilegio especial de la finca sobre la que ostenta garantía real podrá ceder el remate a favor de tercero en los términos previstos en la LEC. Al adjudicatario se le entregará testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas o escritura pública que se otorgará por la Administración Concursal en el caso de procedimiento de ejecución extrajudicial.

#### **-B.4.6.2. Subasta extrajudicial notarial.**

Si la subasta fuera extrajudicial notarial, a instancia de la AC o del acreedor hipotecario con consentimiento de la AC, se regirá por las normas previstas en la Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario, Ley de Enjuiciamiento Civil y Reglamento Notarial. El acreedor con rango de primera hipoteca inscrita podrá ejecutar la hipoteca, con autorización expresa de la administración concursal para evitar la doble subasta de la finca, a través del procedimiento extrajudicial notarial, de acuerdo con lo previsto en los arts. 129 de la LH y arts. 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

-

#### **B.4.6.3. Subasta ante entidad especializada.**

La AC podrá celebrar la subasta a través de persona especializada o sociedad especializada en la venta de activos, rigiéndose por las normas especiales y generales de dicha sociedad, respetando las prevenciones o reglas comunes previamente determinadas. Los gastos y honorarios de la entidad especializada son de cuenta y cargo del comprador.

-

#### **B.4.6.4. Subasta ante la AC, con presencia de notario.**

La subasta se podrá celebrar ante la AC en presencia de notario. Se publicará en el Registro Público Concursal y se notificará a los acreedores y titulares de cargas por la AC o por el notario ante el que se celebre. A tal fin la AC firmará acta notarial designando día, hora y lugar para la celebración de la subasta. En la subasta podrá participar cualquier postor que deposite en el acto de la subasta, mediante cheque bancario, el 5% del valor fijado en el



inventario que se aporta como anexo a este plan de liquidación, excepto los acreedores hipotecarios que quedan exentos de consignar. El remate se aprobará por la administración concursal en favor del mejor postor siempre que el precio ofrecido supere el 40% del valor del inventario antes indicado, designándose para el otorgamiento de la escritura de adjudicación día y hora ante el mismo notario que, en todo caso, será dentro de los 10 días naturales siguientes. El mejor postor deberá pagar mediante cheque bancario nominativo en favor de la concursada el resto del precio. Si el mejor postor no comparece a la firma o no paga perderá el 5% del precio depositado y se firmará la escritura de adjudicación en favor del segundo mejor postor siempre que el precio ofrecido supere el 50% del valor del inventario. El adjudicatario asumirá todos los gastos de otorgamiento de la escritura de compraventa y/o adjudicación. Si la adjudicación es al acreedor con privilegio especial se cancelará la garantía real por confusión en la escritura de adjudicación, y si fuera a un tercero, otorgará escritura de cancelación simultáneamente a la entrega del precio obtenido y, de no comparecer a su cancelación, la administración concursal solicitará la cancelación al Juzgado del concurso y, solo una vez inscrito el mandamiento de cancelación en el Registro de la Propiedad, entregará el precio obtenido. Copia del acta notarial de celebración de subasta y escritura de adjudicación se aportarán por la AC al procedimiento concursal.

#### **B5 BIENES INMUEBLES NO AFECTOS A CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL NI GARANTÍA REAL CONSTITUIDA SOBRE ELLOS.**

Se procederá a su enajenación mediante venta directa en el precio y condiciones que libremente determine la Administración concursal. Aún dentro de la venta directa la AC podrá, con la finalidad de dar la mayor transparencia, organizar subastas vendiendo a quien resulte ser mejor postor o, en caso de varios oferentes por el mismo bien, convocarles a celebrar una subastilla para enajenar al mejor postor. En estos casos tendrá la consideración de venta directa al utilizarse la subasta, exclusivamente, para determinar el mejor oferente.

Con la resolución judicial aprobando el plan de liquidación o, en su caso, con el plan sustitutorio de liquidación se cancelarán todas las cargas, y anotaciones que consten inscritas en el Registro de la Propiedad incluso las anotaciones de embargo acordadas en procedimientos de apremio administrativos (AEAT, TGSS, Ayuntamientos, Comunidades Autónomas o cualquier otro) o ejecuciones laborales.

La AC podrá encomendar la gestión de venta a intermediario o agencia inmobiliaria. Los gastos, y honorarios de intermediación, ibis, gastos y honorarios de escritura de transmisión y cancelación, incluida inscripción en el Registro de la Propiedad será de cuenta de la parte compradora.

En el supuesto de cuotas indivisas y/o bienes en régimen de comunidad, la administración concursal podrá acordar su disolución, adjudicándose elementos individuales susceptibles de enajenación, vender las cuotas a cualquier interesado, incluso comunero.

#### **C. GESTIÓN DE INTERMEDIACIÓN Y VENTA DE BIENES Y DERECHOS.**

La AC podrá encomendar la gestión de venta a intermediarios o especialistas en la venta de esos bienes u organizar subastas, fijando los términos y condiciones de las mismas, a excepción del precio de los inmuebles que se determinará de acuerdo con lo previsto en los párrafos anteriores. Los gastos y honorarios no podrán superar el 4% de precio de venta.

#### **D. AUTORIZACIÓN A LA ADMINISTRACION CONCURSAL.**

La AC queda autorizada para disolver proindivisos, comunidades de bienes, UTES, sociedades de capital, adjudicarse bienes en pago o para pago, y realizar todos los actos de administración que le corresponden al liquidador de una sociedad de capital sin necesidad de



autorización judicial ni de la junta de socios o accionistas de la concursada o de las sociedades afectadas.

### **E CANCELACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES DE CUALQUIER BIEN O DERECHO DE LA CONCURSADA, SIN DISTINCIÓN DE CLASE O NATURALEZA.**

Con la aprobación del plan de liquidación quedarán extinguidos todos los embargos, precintos o cualquier tipo de limitaciones y se cancelarán todas las cargas y anotaciones de embargo que consten inscritas en el Registro de la Propiedad, así como las afecciones fiscales, que no tengan reconocido crédito con privilegio especial en el concurso. Se cancelarán todas las afecciones, anotaciones de demanda y anotaciones

de embargo incluidas las acordadas en procedimientos de apremio administrativo y ejecuciones laborales(AEAT, TGSS, FOGASA, AYUNTAMIENTOS, JUNTAS DE COMPENSACIÓN O ENTIDADES URBANISTICAS, EJECUCIONES LABORALES o cualquier otro organismo público o judicial) sean los mismos anteriores o posteriores a la declaración de concurso, sin necesidad de notificación expresa a sus titulares de la resolución acordando dicha cancelación.

Asimismo, se cancelarán, con la transmisión del bien de acuerdo con el plan de liquidación, todas las anotaciones e inscripciones de declaración de concurso, apertura de cualesquiera de las fases, aprobación del plan de liquidación o cualquier otra que se haya podido inscribir en los distintos Registros de la Propiedad.

Igualmente se cancelarán todas las hipotecas constituidas sobre la/s finca/s propiedad de la concursada si, una vez subastada extrajudicialmente o por la AC, el/os acreedor/es hipotecario/s no concurre a la subasta o, en caso de quedar desierta, no solicita, dentro de los 10 días naturales siguientes a la celebración de la subasta, la adjudicación de la finca por el importe de su crédito o por el 40% del valor del inventario. En este caso se procederá a la venta directa del bien entregándose el precio al acreedor con privilegio especial.

En caso de venta directa del inmueble se precisaría el consentimiento de los acreedores con privilegio especial o titular del derecho de garantía real.

Las garantías reales carentes de contenido económico o en favor de personas que no tengan reconocido ningún crédito con privilegio especial en el concurso, se cancelarán por el Juzgado Mercantil del concurso, previa notificación al titular de la carga real. No se podrán cancelar las garantías reales en las que el concursado sea garante no deudor o tercer poseedor.

### **PAGO DE LOS CRÉDITOS.**

El pago de los créditos con privilegio especial se realizará con cargo al precio obtenido del bien sobre el que recae el derecho real de garantía (art. 430 TRLC). Si hubiera sobrante se incorporará a la masa activa. En caso contrario el remanente del crédito se reconocerá en el concurso por la administración concursal con la clasificación que corresponda (capital/ordinario e intereses/subordinado art. 213.2 TRLC). Si hubiera ejecuciones de garantías reales en tramitación no se podrá iniciar el pago de los créditos ordinarios hasta su conclusión para determinar si se extingue o no en su integridad el crédito originario.

Una vez pagados los créditos contra la masa, y provisionados los futuros que se vayan a devengar hasta la conclusión de concurso, se procederá al pago de los créditos con privilegio general (art. 432 TRLC) por el orden previsto en el art. 280 del TRLC.



Una vez pagados los créditos privilegiados, concluidas las ejecuciones de garantías reales, y acciones de separación y procedimientos judiciales en tramitación, se procederá al pago de los créditos ordinarios (art. 433 TRLC) a prorrata en función del crédito reconocido.

El pago de los créditos subordinados (art. 435 TRLC) no se realizará hasta que hayan quedado íntegramente satisfechos los créditos ordinarios. El pago de estos créditos se realizará por el orden establecido en el art. 280.1 del TRLC.

**SEGUNDO.-** Dicho plan ha sido puesto de manifiesto en la Secretaría del Juzgado mediante diligencia de ordenación dictada en fecha 20 de junio de 2022 y ha sido anunciado en el Tablón Edictal Judicial Único del BOE, 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.

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

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Dispone el artículo 419.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLC) que, transcurrido el plazo para formular observaciones o propuestas de modificación del plan de liquidación presentado por la administración concursal 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.

**SEGUNDO.-** En el presente caso, puesto de manifiesto en la Secretaría del Juzgado el plan preparado por la administración concursal, anunciado conforme a lo dispuesto en el artículo 418.1 del TRLC, ha transcurrido el plazo de quince días sin que por ninguna de las partes legitimadas para hacerlo se hayan formulado ni observaciones ni propuestas de modificación del plan, y atendiendo al interés del concurso se estima como más conveniente aprobar el plan en los términos en que ha sido presentado.

**TERCERO.-** El artículo 446.1 del TRLC, que " En la misma resolución judicial por la que se apruebe el convenio o el plan de liquidación o se ordene la liquidación de la masa activa conforme a las normas legales supletorias el juez ordenará la formación de la sección sexta".

**CUARTO.-** El artículo 447 del TRLC, dispone que, "Dentro de los diez días siguientes a la última publicación que se hubiera dado a la resolución que acuerde la formación de la sección sexta, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo podrá personarse y ser parte en la sección y, en su caso, alegar por escrito cuanto considere relevante para que la administración concursal o el Ministerio Fiscal puedan fundar la calificación del concurso como culpable"

### **PARTE DISPOSITIVA**





1.- Se aprueba el plan de liquidación presentado por la administración concursal al cual deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa.

2.- En lo que no hubiere previsto en el plan aprobado, las operaciones de liquidación se ajustarán a las reglas supletorias contenidas en los artículos 421 y 422 del TRLC.

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

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

Anúnciese la aprobación del Plan de liquidación por medio de edictos que se fijarán en el Tablón edictal judicial único del BOE y se publicará en la página web [www.publicidadconcursal.es](http://www.publicidadconcursal.es), edicto que será entregado a la representación procesal de la concursada para que cuide de su diligenciado.

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 2229-0000-00-0120-21 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 04 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2229-0000-00-0120-21

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

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 tutela







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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cove](http://www.madrid.org/cove) mediante el siguiente código seguro de verificación: **0889065792856201852237**



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 OLGA AHEDO PEÑA, MARÍA JESÚS RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ