

JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 09 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 2 - 28013

Tfno: 914930628

Fax: 914930600

42020296

NIG: 28.079.00.2-2015/0212524

Procedimiento: Concurso Abreviado 719/2015

Sección 5ª

Materia: Materia concursal

Clase reparto: CONCURSOS P. JURID. H. 10 MILL

NEGOCIADO 9-0

Demandante:: TECNICA Y METODOS DE OBRAS S.L.

PROCURADOR D./Dña. CARLOS PIÑEIRA DE CAMPOS

AUTO

EL/LA JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA: Dña. TERESA VÁZQUEZ PIZARRO

Lugar: Madrid

Fecha: 14 de mayo de 2020.

HECHOS

ÚNICO. - Con fecha 26/03/2018 se dictó por este Juzgado auto aprobando el plan de liquidación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO.- El pasado 29 de abril se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

En su innominado preámbulo se anuncia la adopción de una serie de medidas destinadas a evitar el previsible aumento de litigiosidad en relación con la tramitación de los concursos de acreedores, entre ellas las relativas a la celebración de subastas.

A tal fin el art. 15 dispone:



“1. En los concursos de acreedores que se declaren dentro del año siguiente a la declaración del estado de alarma y en los que se encuentren en tramitación a dicha fecha, la subasta de bienes y derechos de la masa activa deberá ser extrajudicial, incluso aunque el plan de liquidación estableciera otra cosa.

2. Se exceptúa de lo establecido en el apartado anterior la enajenación, en cualquier estado del concurso, del conjunto de la empresa o de una o varias unidades productivas, que podrá realizarse bien mediante subasta, judicial o extrajudicial, bien mediante cualquier otro modo de realización autorizado por el juez de entre los previstos en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

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

Al objeto de aclarar el impacto de esta previsión legal en los planes de liquidación actualmente en ejecución, se procede al dictado de las siguientes normas, que regirán con preferencia sobre el plan, cuando el mismo previera la subasta judicial como mecanismo principal o subsidiario de realización.

1.- PLANES QUE AÚN NO HAYAN AGOTADO LA FASE DE VENTA DIRECTA.

En los planes en que, a la fecha de cese de los efectos del estado de alarma y teniendo en cuenta la suspensión de plazos procesales al mismo ligado, no se haya agotado la fase de venta directa, se procederá de conformidad con lo previsto en el plan de liquidación.

Si la fase de venta directa concluyere sin la realización del bien o bienes a que afectase, se procederá con sujeción a lo previsto en las normas siguientes.

2.- PLANES QUE HAYAN AGOTADO LA FASE DE VENTA DIRECTA.

2.1.- Bienes inmuebles libres de cargas.

a.- **Venta concurrencial a través de entidad especializada.** Se procederá por la administración concursal a la venta concurrencial a través de entidad especializada con arreglo a las condiciones fijadas *infra*.

La venta se realizará sin sujeción a precio mínimo, si bien reservándose la administración concursal la facultad de rechazar la oferta si la considerare insuficiente. En este caso, deberá repetirse el proceso concurrencial; la repetición del proceso no implicará coste para la masa activa.

b.- **Fracaso del sistema de venta concurrencial.** Si la realización a través de entidad especializada no fuere posible, el bien se considerará desprovisto de valor de mercado a los



efectos del art. 152.2 LC y su permanencia en la masa activa no impedirá la conclusión del concurso cuando concurra alguna de las causas previstas en el art. 176.1 LC.

Lo anterior no impedirá su enajenación por la administración concursal si posteriormente se recibiere oferta, que será comunicada electrónicamente al deudor y a los acreedores de los que conste su dirección electrónica, informándoles de que se procederá a la venta por el importe ofertado si en el plazo de diez días no se comunica a la administración concursal a la dirección de correo habilitada una superior, con acreditación de la consignación judicial de su importe. La administración concursal queda facultada por este auto para proceder a la venta sin necesidad de recabar autorización judicial.

2.2.- Bienes inmuebles sujetos a privilegio especial.

a.- **Dación en pago.** En primer lugar, se ofrecerá al acreedor con privilegio especial la dación en pago o para pago por plazo de 15 días hábiles, siendo dé cuenta de la administración concursal la negociación de las condiciones de la operación, que se formalizará en escritura pública dentro del mes siguiente a la fecha en que el acreedor con privilegio especial haya comunicado a la administración concursal (en la dirección de correo electrónico habilitada) su voluntad de acceder a la propiedad del bien. El plazo para la formalización de la operación podrá prorrogarse, si concurre justa causa, de forma directa por la administración concursal.

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

En ningún caso se procederá a dictar por el juzgado autos de autorización y/o adjudicación al margen del presente.

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

Una vez otorgada la escritura pública de dación o compraventa, la administración concursal presentará copia de la misma a este juzgado al objeto de proceder a cancelar las cargas que pesaren sobre el bien transmitido en los términos previstos en el art. 149.5 LC, salvo aquellas que se hubiesen extinguido por confusión o cuya cancelación se hubiere llevado a cabo en la propia escritura.

b.- **Venta concurrencial a través de entidad especializada.** Si el acreedor con privilegio especial rechazara la dación o la compraventa o dejare transcurrir el plazo de 15 días, se procederá por la administración concursal a la venta a través de entidad especializada con arreglo a las condiciones fijadas *infra*.



El proceso de venta concurrencial implica que no sea de aplicación el art. 155.4 LC.

No obstante, como medio de tutela de los derechos del acreedor con privilegio especial se acuerda la fijación de un precio mínimo de venta equivalente al 50% del valor que figure en el inventario de bienes y derechos, salvo que el acreedor con privilegio especial comunique a la administración concursal, a través de la dirección de correo electrónico habilitada, que acepta la fijación de un precio mínimo de salida inferior.

c.- **Fracaso del sistema de venta concurrencial.** Si la realización a través de entidad especializada no fuere posible, el bien se considerará desprovisto de valor de mercado a los efectos del art. 152.2 LC y su permanencia en la masa activa no impedirá la conclusión del concurso cuando concurra alguna de las causas previstas en el art. 176.1 LC.

3.- NORMAS COMUNES: CONDICIONES DE LA VENTA CONCURRENCIAL.

3.1.- Concepto de venta concurrencial.

Por venta concurrencial se entenderá aquella que tiene lugar por medio de un sistema que garantice la concurrencia de ofertas (AAP de Barcelona, sec. 15ª, de 2 de mayo de 2017 y sucesivos).

3.2.- Elección y condiciones de la entidad especializada.

La elección de la entidad especializada es competencia y responsabilidad de la administración concursal, pues a ella incumbe la gestión de la liquidación.

La exigencia de transparencia del procedimiento de realización de activos que inspira la legislación concursal (arts. 28.1, 34.1 y 151 LC y art. 3 RD 1860/2004, de 6 de septiembre) y el deber de lealtad de la administración concursal (art 35.1 LC en relación con el art 227 LSC) impone la adopción de medidas preventivas de la aparición de situaciones de conflicto de interés.

3.2.1.- Inexistencia de conflicto de intereses.

Por tanto, la administración concursal exigirá de las entidades especializadas declaración jurada de que:

1º. No han prestado cualquier clase de servicios profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con éste en los últimos tres años. A estos efectos se excluye la previa designación como entidad especializada por órgano judicial o administrativo.



2º. No están, ni la entidad, ni cualquiera de sus socios, administradores, apoderados, miembros o integrantes, especialmente relacionados con alguna persona que haya prestado cualquier clase de servicios profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con éste en los últimos tres años.

Asimismo el administrador concursal efectuará, al momento de comunicar su elección, declaración de que carece de vinculación personal o profesional con la entidad especializada o con cualquiera de sus socios, administradores, apoderados, miembros o integrantes. Si la entidad especializada fuere “Subastas Procuradores”, no se considerará vinculación profesional la que haya podido existir entre la administración concursal y un procurador o Colegio de Procuradores.

Para apreciar la vinculación personal se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 93 LC.

Se entenderá que están vinculadas profesionalmente las personas entre las que existan, o hayan existido en los dos años anteriores a la solicitud del concurso, de hecho o de derecho, relaciones de prestación de servicios, de colaboración o de dependencia, cualquiera que sea el título jurídico que pueda atribuirse a dichas relaciones. A estos efectos se excluye la designación como entidad especializada por órgano judicial o administrativo.

3.2.2.- Proceso de recogida de ofertas.

La administración concursal deberá recabar, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la presente, ofertas de tres entidades públicas (“Subastas Procuradores”) y privadas.

Las ofertas se remitirán a la dirección de correo electrónico habilitada por la administración concursal y en ellas las distintas entidades deberán:

- 1.- Declarar conocer el estado y composición de los activos a liquidar.
- 2.- Indicar el sistema y plazo para su adjudicación, acompañando, en su caso, las reglas y usos de la casa o entidad a que se refiere el art. 641.1.II de la Ley de enjuiciamiento Civil.
- 3.- Expresar su compromiso irrevocable de proceder a las gestiones necesarias para procurar la realización de los bienes, en caso de resultar elegida.
- 4.- Indicar el importe de la comisión (IVA incluido).
- 5.- Disponer, de forma previa, de una página *web* operativa que garantice la seguridad y confidencialidad de las operaciones.

3.2.3.- Comunicación de la entidad especializada elegida.



Trascurrido el plazo señalado, la administración concursal comunicará la elección motivada de la entidad especializada, en la que se detallarán las condiciones del proceso de enajenación.

Dicha comunicación, de ser posible en atención a la fecha prevista de inicio del proceso de venta, se incluirá en el siguiente informe trimestral de liquidación.

3.3.- Presentación de entidad especializada por el acreedor con privilegio especial.

En aquellos casos en que la carga hipotecaria del bien sea superior al valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada, el acreedor con privilegio especial podrá proponer entidad especializada que haya de asumir la realización del bien, en cuyo caso la administración concursal queda eximida de lo previsto en el apartado 3.2 y procederá a conferir el encargo a la citada entidad.

3.4.- Pago del coste de la entidad especializada.

El pago de la comisión de la entidad especializada será a cargo del adquirente o adjudicatario, sea o no éste el acreedor con privilegio especial.

3.5.-Reglas de realización.

3.5.1.- Realización individual o por lotes.

La administración concursal podrá disponer la realización de los bienes de forma aislada o por lotes. En este último caso, deberá evitarse la agrupación de bienes afectos a créditos con privilegio especial titulados por acreedores distintos, pues ello dificulta la realización de ofertas por dichas entidades (AAP de Valencia, sec. 9ª, de 22 de noviembre de 2017).

3.5.2.- Protocolización notarial. El proceso de venta se protocolizará notarialmente.

3.5.3.- Reglas de la entidad. En lo no previsto, se aplicarán las reglas de la entidad especializada.

3.6.- Subasta notarial.

Cuando no exista entidad especializada interesada en la realización del bien o concurren, a juicio de la administración concursal, circunstancias que desaconsejen el recurso a dichas entidades, con carácter puramente excepcional se podrá acudir a la subasta notarial.

La subasta será electrónica y se llevará a cabo en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (art. 73.1 LN).



Como tipo de la subasta se fijará el valor asignado al bien en el inventario de bienes y derechos.

A los efectos del art. 77 y 74.3 LN la subasta tendrá la consideración de subasta voluntaria, pudiendo la administración concursal, en cuanto solicitante, fijar condiciones particulares en materia de consignación, tipo de licitación y admisión de posturas por debajo del tipo. En lo demás, regirán las normas de los arts. 72 a 76 LN.

La determinación del Notario competente corresponde a la administración concursal.

Una vez concluida la subasta del inmueble y pagado el precio, la administración concursal otorgará ante el mismo Notario escritura pública de venta a favor del adjudicatario (art. 75.4 LN).

Una vez otorgada la escritura pública de dación o compraventa, la administración concursal presentará copia de la misma a este juzgado al objeto de proceder a cancelar las cargas que pesaren sobre el bien transmitido en los términos previstos en el art. 149.5 LC, salvo aquellas que se hubiesen extinguido por confusión o cuya cancelación se hubiere llevado a cabo en la propia escritura.

En virtud de lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

1. Se acuerda que los bienes en los que se ha solicitado subasta judicial o en los que la subasta no esté finalizada a esta fecha, deberán realizarse con arreglo a lo dispuesto en la presente resolución.
2. Se requiere a la administración concursal a fin de que, en el plazo máximo de tres meses desde el pronunciamiento de esta resolución o, alternativamente desde el alzamiento de las medidas de suspensión de plazos procesales adoptadas con ocasión de la declaración de estado de alarma si dicho alzamiento todavía no se hubiera producido, proceda a la enajenación de estos bienes conforme a lo indicado en los fundamentos de derecho de esta resolución.
3. Se deberán respetar en todo momento las normas imperativas de liquidación establecidas por la Ley Concursal y, en particular, el respeto de las facultades que el artículo 155 LC al acreedor privilegiado especial.
4. A la finalización de las operaciones de subasta de activos, la administración concursal estará habilitada para el otorgamiento de los actos y contratos que fueran necesarios para consumir sus efectos.



5. A la finalización de las operaciones de subasta de activos, los que no hubieran podido ser enajenados serán considerados irrealizables a los efectos del art. 152.2 LC dándose por finalizadas las operaciones de liquidación.

Frente a la presente resolución cabe interponer recurso de reposición.

Notifíquese.

Así lo acuerdo, mando y firmo,

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.



Este documento es una copia auténtica del documento Auto subasta extrajudicial firmado electrónicamente por TERESA VÁZQUEZ PIZARRO, GUSTAVO ADOLFO CARASA ANTON