

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 07 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 4 - 28013

Tfno: 914930450

Fax: 914930462

47002210

NIG: 28.079.00.2-2015/0082393

Procedimiento: Concurso ordinario 366/2015 NECESARIO EN LIQUIDACIÓN

Sección 5ª

Materia: Materia concursal

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

SECCION J

Demandante:: ACERYFOR MADRID SL

PROCURADOR D./Dña. INES MARIA ALVAREZ GODOY

Concurzado:: CONCHITA SA

PROCURADOR D./Dña. MARIA ICIAR DE LA PEÑA ARGACHA

A U T O

EL/LA JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA: D./Dña. JUAN CARLOS PICAZO MENENDEZ

Lugar: Madrid

Fecha: 08 de marzo de 2018.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha de 19/04/2017 fue dictado auto acordando la apertura de la fase de liquidación, con los efectos a ello aparejados.

En fecha de 17/05/2017 fue presentado por la Administración Concursal propuesta de plan de liquidación para el presente concurso, el cual fue puesto de manifiesto a las partes personadas por el plazo legalmente fijado.

SEGUNDO.- Mediante escrito presentado en fecha 29/06/2017 por SAREB, S.A. fueron formuladas diversas observaciones al plan de liquidación. Mediante escrito presentado en fecha 26/06/2017 por CAIXABANK, S.A. fueron formuladas diversas observaciones al plan de liquidación. Mediante escrito presentado en fecha 27/06/2017 por BANCO SANTANDER, S.A. fueron formuladas diversas observaciones al plan de liquidación.

La Administración Concursal, a la que se dio vista de las citadas observaciones, presentó escrito de fecha 4/10/2017.

Por diligencia de 30/01/2018 quedaron los autos pendientes de resolución.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Plan de Liquidación concursal y su aprobación judicial.

La fase de liquidación del concurso, arts. 142 y ss. L.C., tiene por objeto la realización de los bienes integrados en la masa activa del mismo, para el posterior pago con su producto de los acreedores, arts. 154 y ss. LEC. Por tanto, las expectativas de cobro de los acreedores dependiendo de su efectividad, la cual estará en función de lograr un mayor resultado líquido, frente a unos menores costes de ejecución, y de ponderar su rapidez temporal, lo que exige normar tal actividad de liquidación, con el fin de dotarla de garantías suficientes para alcanzar aquella efectividad.



El art. 148.1 L.C., permite a la Administración concursal formular a su parecer un plan de liquidación, plan que contendrá las reglas esenciales por las que debe discurrir la indicada realización de la masa activa del concurso. De tal manera se permite adaptar la ejecución de tales bienes a las particulares condiciones de cada concurso, del deudor concursado y de la naturaleza de los bienes a liquidar, que en casos especiales pueden consistir en unidades productivas, siguiendo para ello los criterios de mayor efectividad, antes apuntados, y de conveniencia discrecionalmente propuestos por la Administración Concursal, siempre sometida a la aprobación judicial del plan. A falta de tal plan, la liquidación se guiará por las reglas supletoria del art. 149 LC, que en gran medida se remiten a las previstas en la vía de apremio de los arts. 634 y ss. LEC.

SEGUNDO.- Alegaciones.

A.-Por parte de SAREB, S.A. fueron realizadas las siguientes observaciones o propuestas de modificación del plan:

PRIMERO.- EN RELACION CON LA PRIMERA FASE PREVISTA EN EL PLAN DE LIQUIDACION: VENTA DIRECTA

1º.- Se contemple expresamente el traslado a SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTE DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA (SAREB) de las ofertas recibidas, no solo a los efectos de autorización expresa para venta por precio inferior a su crédito, sino que se posibilite por esta entidad la mejora de las posturas efectuadas directamente o presentando una tercera persona a tal fin.

2º.- Si resultara adjudicataria del inmueble SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTE DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA (SAREB) venga eximida del pago de comisiones de intermediarios o empresas especializadas para comercialización de activos que pudiera designar la Administración Concursal, puesto que respecto del acreedor privilegiado no existe una efectiva labor de comercialización que retribuir. Y a tal fin de evitación de gastos de comercialización se propone a la Administración Concursal en relación con los activos afectos a privilegio especial de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTE DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA (SAREB) se designe a la empresa comercializadora HAYA REAL ESTATE S.L.U.

SEGUNDO.- EN RELACION CON LA TERCERA FASE PREVISTA EN EL PLAN DE LIQUIDACION: FASE DE SUBASTA PÚBLICA

En este punto se solicita se recojan las siguientes previsiones y modificaciones:

1º.- Se elimine la opción de subasta notarial dado que la misma genera mayores gastos a la masa y costes añadidos al adquirente innecesarios, dado que el desarrollo de la subasta judicial y la subasta notarial en este momento es idéntico en cuanto a garantías de publicidad y agilidad al materializarse las mismas en el Portal dependiente del Boletín Oficial del Estado, conllevando sin embargo mayores gastos la notarial (acta notarial de requerimiento, otorgamiento de escritura pública, etc).

2º.- En cuanto al desarrollo de la subasta, si bien la propia naturaleza del concurso como procedimiento universal de ejecución impide trasladar plenamente las normas de la LEC, lo cierto es que no existe obstáculo para se contemple expresamente

a) La previsión expresa que para el caso de resultar adjudicataria la entidad acreedora hipotecaria la posibilidad de ceder el remate a un tercero conforme al art. 671 LEC.

b) Se recoja expresamente que si la entidad acreedora hipotecaria resulta adjudicataria viene eximida de depositar el precio de la adjudicación en tanto no sea superior al importe de su crédito hipotecario.

c) Se complete la previsión contenida en el Plan de Liquidación relativa a la aprobación de directa de las posturas superiores al 50% de la valoración del bien y la audiencia al acreedor privilegiado para el caso que la a mejor postura no alcanza el 50%, con la



previsión de que el acreedor privilegiado pueda mejorar las posturas realizadas en el plazo de 20 días o presentar un tercero que mejore la postura efectuada.

d) En el caso de la que la subasta desierte en relación con los bienes afectos a privilegio especial, se aplique lo dispuesto en el art. 671 LEC posibilitando la solicitud de adjudicación por el acreedor privilegiado en los términos contemplados en el mismo, agilizando así la liquidación sin necesidad de entrar en un nueva fase de venta directa y/o subasta.

SEGUNDO.- DESTINO DE LAS SUMAS OBTENIDAS Y CALIFICACION DEL RESTO DEL CREDITO QUE QUEDE PENDIENTE

Tal como establece el art. 155.5 LC: “En los supuestos de realización de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial previstos en este artículo, el acreedor privilegiado hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si lo hubiere, a la masa activa del concurso”

B.- Por parte de CAIXABANK, S.A. fueron realizadas las siguientes observaciones o propuestas de modificación del plan:

Única: Se solicita se reconozca el derecho del acreedor a reanudar la ejecución separada de la finca nº 21.466 del Registro de la Propiedad de Sitges, mediante la acumulación de la ejecución hipotecaria nº 249/2015-M del Juzgado de Primera Instancia nº6 de Vilanova i la Geltrú a los autos de concurso, como pieza separada.

C.- Por parte de BANCO SANTANDER, S.A. fueron realizadas las siguientes observaciones o propuestas de modificación del plan:

1º.- Se solicita que el levantamiento de las cargas registrales por parte del Juzgado se realice con posterioridad a que se verifique la transmisión de las fincas sobre las que recaen las cargas.

2º.- Se solicita que en una eventual subasta el acreedor hipotecario que no esté obligado a consignar pueda pujar en la subasta aunque no exista otra puja previa, no aplicándose por tanto la norma contenida en el Art. 647.2 de la LEC.

3º.- Se solicita que los acreedores con privilegio especial tengan la facultad de ceder el remate en el caso de subasta de los bienes gravados con privilegio.

4º.- Se solicita que los gastos e impuestos generados por la transmisión de activos y por la cancelación de las cargas que los graven sean satisfechos estrictamente conforme a Ley.

TERCERO.- Conclusión.

A.- Aceptadas por la AC:

1º.- CAIXABANK, S.A.

Se reconoce el derecho del acreedor a reanudar la ejecución separada de la finca nº 21.466 del Registro de la Propiedad de Sitges, mediante la acumulación de la ejecución hipotecaria nº 249/2015-M del Juzgado de Primera Instancia nº6 de Vilanova i la Geltrú a los autos de concurso, como pieza separada.

2º.- BANCO SANTANDER, S.A.: El levantamiento de las cargas registrales por parte del Juzgado se realice con posterioridad a que se verifique la transmisión de las fincas sobre las que recaen las cargas. No obstante, debe matizarse que si bien la emisión por parte del Juzgado del mandamiento de cancelación de cargas sí debe realizarse siempre con posterioridad a la transmisión del bien, la eventual resolución que acuerde el levantamiento de las cargas puede producirse antes, por ejemplo en el caso de que se solicite una autorización de venta con cancelación de cargas, supuesto en el que dicha cancelación de cargas deberá ser acordada en el mismo Auto que autorice la transmisión (Art. 149.5 LC) por tal de proporcionar al adquirente la necesaria seguridad jurídica, sin perjuicio de que la emisión del mandamiento de cancelación se posponga hasta que se verifique la transmisión de la finca o fincas.



3º.- SAREB, S.A.: Si resultara adjudicataria del inmueble SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTE DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA (SAREB) venga eximida del pago de comisiones de intermediarios o empresas especializadas para comercialización de activos que pudiera designar la Administración Concursal, puesto que respecto del acreedor privilegiado no existe una efectiva labor de comercialización que retribuir.

B.- Conclusión sobre las observaciones no aceptadas:

1º.- BANCO SANTANDER, S.A.:

a.- En relación al tratamiento del acreedor privilegiado en la fase de subasta, consideramos que el acreedor hipotecario debe ser excluido de la posición privilegiada del ejecutante dentro de los procesos de ejecución hipotecaria. Es por ello que no puede mejorar puja si no ha concurrido en igualdad de circunstancias que los demás interesados. Tampoco debe quedar liberado de prestar la consignación que se fije.

b.- Teniendo el acreedor privilegiado la obligación de consignar, nada impide que ceda el remate a tercero.

c.- En relación a gastos e impuestos de liquidación, ha dicho el AAP MAD 28ª, nº 21/17, de 27/01 que 8.- *Sin embargo, dicha norma no contiene una prohibición de actos o convenios relativos a obligaciones tributarias, sino que lo que dispone es una limitación de sus efectos, que quedan reducidos al ámbito jurídico-privado.*

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

(...)

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

(...)

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



Es por ello que no procede la modificación del plan en este punto.

2º.- SAREB, S.A.:

a.- Se acuerda contemplar expresamente el traslado a SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTE DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA (SAREB) de las ofertas recibidas, a los efectos de autorización expresa para venta por precio inferior a su crédito y para que se posibilite por esta entidad la mejora de las posturas efectuadas directamente o presentando una tercera persona a tal fin.

b.- No ha lugar a la eliminación de la opción de subasta notarial, dado que es una de las previsiones legalmente establecidas, estando prevista la imputación de gastos.

c.- En cuanto al desarrollo de la subasta, además de lo expuesto más arriba, debemos acordar:

- Debemos acceder a la petición, razonable, de que si la entidad acreedora hipotecaria resulta adjudicataria viene eximida de depositar el precio de la adjudicación en tanto no sea superior al importe de su crédito hipotecario. Lo contrario sería imponer un trámite superfluo, sin perjuicio del depósito de las cantidades que excedan del privilegio para su contabilización en la masa activa.

- Se accede a completar la previsión contenida en el Plan de Liquidación relativa a la aprobación de directa de las posturas superiores al 50% de la valoración del bien y la audiencia al acreedor privilegiado para el caso que la a mejor postura no alcanza el 50%, con la previsión de que el acreedor privilegiado pueda mejorar las posturas realizadas en el plazo de 20 días o presentar un tercero que mejore la postura efectuada.

- En el caso de la que la subasta desierta en relación con los bienes afectos a privilegio especial, en cuanto se considera beneficioso para la masa del concurso, en caso de subasta desierta, podrá ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 671 LEC, que es el adecuado en caso de crédito hipotecario. Según este precepto *Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.* Así las cosas, en caso de subasta desierta y de adjudicación al acreedor privilegiado por los porcentajes legalmente establecidos y se procederá a la cancelación de la carga y el resto del crédito no satisfecho se reconocerá en el concurso con la clasificación que corresponda. Por el contrario, no puede entenderse de aplicación lo dispuesto en el artículo 671.2 LEC (*cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo*), ya que el alzamiento al que se refiere es al embargo judicial, acordado por el Letrado de la Administración de Justicia *ex* artículos 585.1 y 587 y concordantes de la LEC. Es decir, no consideramos que sean equiparables la traba de bienes consecuencia de un embargo judicial a causa del despacho de ejecución a cabo en un proceso de ejecución dineraria y la anotación registral un derecho real de hipoteca.



d.- Por lo que se refiere al destino de las sumas obtenidas y calificación del resto del crédito que quede pendiente, efectivamente, por su aplicación imperativa, tal como establece el art. 155.5 LC: “En los supuestos de realización de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial previstos en este artículo, el acreedor privilegiado hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si lo hubiere, a la masa activa del concurso”

En virtud de lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

Apruebo, en su integridad, la propuesta de plan de liquidación del concurso de CONCHITA, S.A. formulada por su Administración Concursal en fecha 17/05/2017 con las siguientes modificaciones:

1º.- Se reconoce el derecho de CAIXABANK, S.A. a reanudar la ejecución separada de la finca nº 21.466 del Registro de la Propiedad de Sitges, mediante la acumulación de la ejecución hipotecaria nº 249/2015-M del Juzgado de Primera Instancia nº6 de Vilanova i la Geltrú a los autos de concurso, como pieza separada.

2º.- El levantamiento de las cargas registrales por parte del Juzgado se realizará con posterioridad a que se verifique la transmisión de las fincas sobre las que recaen las cargas. No obstante, debe matizarse que si bien la emisión por parte del Juzgado del mandamiento de cancelación de cargas sí debe realizarse siempre con posterioridad a la transmisión del bien, la eventual resolución que acuerde el levantamiento de las cargas puede producirse antes, por ejemplo en el caso de que se solicite una autorización de venta con cancelación de cargas, supuesto en el que dicha cancelación de cargas deberá ser acordada en el mismo Auto que autorice la transmisión (Art. 149.5 LC) por tal de proporcionar al adquirente la necesaria seguridad jurídica, sin perjuicio de que la emisión del mandamiento de cancelación se posponga hasta que se verifique la transmisión de la finca o fincas.

3º.- Si resultara adjudicataria del inmueble el acreedor privilegiado venga eximida del pago de comisiones de intermediarios o empresas especializadas para comercialización de activos que pudiera designar la Administración Concursal, puesto que respecto del acreedor privilegiado no existe una efectiva labor de comercialización que retribuir.

4º.- En relación al tratamiento del acreedor privilegiado en la fase de subasta:

- Consideramos que el acreedor hipotecario debe ser excluido de la posición privilegiada del ejecutante dentro de los procesos de ejecución hipotecaria.

- Es por ello que no puede mejorar puja si no ha concurrido en igualdad de circunstancias que los demás interesados.

- Tampoco debe quedar liberado de prestar la consignación que se fije.

- Teniendo el acreedor privilegiado la obligación de consignar, nada impide que ceda el remate a tercero.

- Debemos acceder a la petición, razonable, de que si la entidad acreedora hipotecaria resulta adjudicataria viene eximida de depositar el precio de la adjudicación en tanto no sea superior al importe de su crédito hipotecario. Lo contrario sería imponer un trámite superfluo, sin perjuicio del depósito de las cantidades que excedan del privilegio para su contabilización en la masa activa.

- Se accede a completar la previsión contenida en el Plan de Liquidación relativa a la aprobación de directa de las posturas superiores al 50% de la valoración del bien y la audiencia al acreedor privilegiado para el caso que la a mejor postura no alcanza el 50%, con



la previsión de que el acreedor privilegiado pueda mejorar las posturas realizadas en el plazo de 20 días o presentar un tercero que mejore la postura efectuada.

- En el caso de la que la subasta desierta en relación con los bienes afectos a privilegio especial, en cuanto se considera beneficioso para la masa del concurso, en caso de subasta desierta, podrá ser de aplicación lo dispuesto en el artículo 671 LEC. Por el contrario, no puede entenderse de aplicación lo dispuesto en el artículo 671.2 LEC

5º.- Se acuerda contemplar expresamente el traslado al acreedor privilegiado de las ofertas recibidas, a los efectos de autorización expresa para venta por precio inferior a su crédito y para que se posibilite por esta entidad la mejora de las posturas efectuadas directamente o presentando una tercera persona a tal fin.

6.- Por lo que se refiere al destino de las sumas obtenidas y calificación del resto del crédito que quede pendiente, efectivamente, será de aplicación el art. 155.5 LC.

Procédase a la corrección del plan de liquidación en los términos arriba previstos.

Acuerdo la apertura de la Sección Sexta del concurso para la calificación de la insolvencia, que se encabezará con testimonio de ésta resolución y del auto de declaración de concurso, concediendo un plazo de DIEZ DIAS a los acreedores y demás interesados, para que, por escrito, aleguen los hechos que consideren relevantes para la calificación de la insolvencia como fortuita o culpable.

Líbrense mandamiento al Registro Mercantil de Madrid, haciendo entrega del mismo al procurador instante del concurso para que cuide de su diligenciado y devolución.

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

Se requiere a la administración concursal para que en el plazo CINCO DÍAS presente a través del Registro un escrito aportando un CD con el escrito de demanda y documentos, el informe provisional y en su caso el definitivo y el plan de liquidación para dar traslado al Ministerio Fiscal.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACION en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2749-0000-00-0366-15 de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO DE SANTANDER.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de lo Mercantil nº 07 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2749-0000-00-0366-15

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^a. Doy fe.

EL/La Juez/Magistrado-Juez

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



Este documento es una copia auténtica del documento 5ª Auto aprueba el Plan de Liquidación firmado electrónicamente por JUAN CARLOS PICAZO MENENDEZ, JUAN LUIS RAMOS MENDOZA