

JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 2 DE VALENCIA

Avenida Profesor Lopez Piñero, 14-5ª ZONA ROJA 46071 VALENCIA

TELÉFONO: 961927207 FAX: 96 192 72 08

N.I.G.:46250-66-1-2021-0001756

Procedimiento: CONCURSO ABREVIADO [CNA] - 000364/2021- F4

Sección: 5ª

Deudor: AMANDA PEDREGOSA ESPAÑA y JOSE MOLINA ESTEBAN

Procurador: NATALIA DEL MORAL AZNAR y NATALIA DEL MORAL AZNAR

Acreedor/es: CAIXABANK SA, - AEAT y - FOGASA

Procurador: SILVIA LOPEZ MONZO

AUTO

MAGISTRADO - JUEZ QUE LA DICTA: Ilmo. Sr. JACINTO TALENS SEGUÍ

Lugar: VALENCIA

Fecha: dieciséis de junio de dos mil veintidós.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la administración concursal se formuló en plazo legal plan de liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso, poniéndose de manifiesto en la Secretaria del Juzgado.

SEGUNDO.- Efectuado traslado a los acreedores y transcurriendo el plazo de los quince días siguientes se han planteado observaciones u objeciones al mismo, de las que se ha dado traslado a la AC.

TERCERO.- Tras el informe de la AC a las observaciones planteadas, quedan los autos pendientes de resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN PROPUESTO POR LA AC DE JOSE MOLINA ESTEBAN

En las presentes actuaciones, conforme al Art. 416 TRLC, por la AC se ha presentado a aprobación el siguiente plan de liquidación:

GALLEL ABOGADOS

Licenciado en Derecho (Universitat de València)

Josep GALLEL BOIX

Máster en Administración Concursal (Universitat Politècnica de València)

Experto en Derecho Concursal (Universidad Católica de Valencia)

Experto en Mediación y Administración Concursal (I.C.A.V.)

Experto en "Compliance Officer" (I.C.A.V.)



*Plan de liquidación que presenta
el Mediador Concursal de*

José MOLINA ESTEBAN

Juzgado: MERCANTIL NÚMERO 4 DE VALENCIA
Autos: Comunicación del antiguo art. 5.3 LC n.º 976/2020
Fecha: 03.02.2021

ÍNDICE

3	I. Motivación	del	plan
	II. La liquidación de los Activos del Deudor		
4	III. Características	del	Deudor
	IV. Criterios en torno al Plan de Liquidación		
8	V. Inventario de la Masa Activa y resultado de las ofertas obtenidas		
9	VI. Plan	de	pagos
	VII. Consideraciones		

**PLAN DE LIQUIDACIÓN QUE PRESENTA LA ADMINISTRACIÓN
CONCURSAL
PARA LA REALIZACIÓN DE BIENES Y DERECHOS DE LOS DEUDORES**

José MOLINA ESTEBAN

I. MOTIVACIÓN DEL PLAN

Dispone el artículo 416 del TRLC, en relación con el artículo 292 de dicha norma que, en el Informe a que se refiere este último precepto, en el supuesto que nos ocupa, el MEDIADOR CONCURSAL presentará al Juez un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del Concurso que, siempre que sea factible, deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios de concursado o de alguno de ellos.

Consecuentemente, con la precitada norma, es consideración de este MEDIADOR CONCURSAL, dado que la pretendida viabilidad del DEUDOR presenta serias dudas de que pueda tener lugar, dada su situación de insolvencia actual y, que la única posibilidad de que se produzca la satisfacción mayor o menor de las deudas del DEUDOR para con sus acreedores, se centra en la liquidación ordenada del Activo, hecho éste que nos impone la necesidad y obligación de formular el presente PLAN DE LIQUIDACIÓN, lo que se lleva a efecto a través de los términos que seguidamente se expresan.

II. LA LIQUIDACIÓN DE LOS ACTIVOS DEL CONCURSADO

En sede concursal, la liquidación tiene por objeto la conversión en dinero de la totalidad de los bienes y derechos que componen la Masa Activa de la Concursada, a fin de proceder al pago a los acreedores de sus respectivos créditos, siguiendo el orden de pagos previsto en los artículos 429 y siguientes del TRLC. En este sentido, ya se reitera, que por el DEUDOR no podrá procederse al pago de la totalidad de créditos de los acreedores, mediante un plan de Viabilidad, así como incluso a través de la liquidación ordenada, dada la insuficiencia de patrimonio o la imposibilidad de generación de recursos bastantes para atender los importes correspondientes, todo ello, sin perjuicio del líquido que pudiere percibirse como consecuencia de la liquidación de su único activo realizable, la propia vivienda que ocupan.

Consecuentemente con cuanto antecede, tras los pagos previstos que resulten del presente PLAN DE LIQUIDACIÓN y hasta donde alcancen los mismos, es más que probable que se produzca la situación prevista en el artículo 473 del TRLC y así, el Concurso deberá concluir por agotamiento de bienes y derechos de los DEUDORES o por su imposibilidad de realizar o liquidar la masa activa, con las consecuencias previstas en el artículo 484 de dicha norma, esto es, mediante la resolución judicial que declare la conclusión del Concurso, sin perjuicio de que pudiera producirse lo previsto en el artículo 504 del TRLC, reapertura que sólo tendría cabida por la aparición de bienes y derechos acaecidos con posterioridad, lo cual, no se considera previsible.

De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2 del TRLC, como efecto de la apertura de la fase de liquidación, se debe producir el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de los que consistan en otras

prestaciones, acorde con el dictado, en su día, del Auto que declare la conclusión de la Fase Común y apertura de la Fase de Liquidación.

La ejecución de las operaciones de liquidación incumbe a la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, si bien, intervenida por el Juez del Concurso. Se trata, por ello, de ofrecer los debidos argumentos sobre el mejor modo de proceder a la enajenación de los activos de la Concurzada, permitiendo la Ley, dado que no dice nada en cuanto al contenido del plan, una importante flexibilidad, siempre dentro de los límites imperativos del art. 417 del TRLC. Consecuentemente, y sin infracción legal alguna, es posible la enajenación directa de activos a un determinado oferente, si con ello, se atiende al interés del Concurso y por darse unas determinadas circunstancias.

No obstante cuanto antecede, el presente Plan debe regirse por las reglas especiales previstas en el artículo 15 del 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 tanto que dispone lo siguiente:

«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.»

Así pues, nos hallamos ante un supuesto de los previstos en el art. 15.1 del R.D.-I 16/2020, en tanto en cuanto que, siendo así que el estado de alarma fue decretado el día 14 de marzo de 2020, el año a que refiere tal precepto, se cumplirá el día 14 de marzo del próximo año 2021, lo que hace, sin duda, previsible, que la declaración de concurso tendrá lugar antes de dicha fecha, estándose, además, en la situación prevista en el art. 11.3 del R.D.-I 16/2020, dado que el presente Plan de Liquidación tiene lugar tras la no aprobación del Acuerdo extrajudicial de pagos, por lo que deberá seguirse el régimen general de declaración de concurso consecutivo prevista en el art. 695, ss. y cc. del TRLC, con la excepción del régimen de liquidación, en los términos precitados.

De otro lado, no existe una unidad productiva como tal, ni parte de ella, habida cuenta de que el DEUDOR es un Ex-Trabajador Autónomo y ahora por cuenta ajena, cuya actividad viene realizándola, según nos tiene manifestado en los locales de VALTECNIC CLIMATIZACION, S.L.; por tanto, no resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 15.2 R.D.-I 16/2020.

III. CARACTERÍSTICAS DEL DEUDOR:

Como queda dicho en la solicitud de declaración de Concurso Consecutivo, el DEUDOR se han venido dedicando durante, al menos, los dos (2) últimos años, a la fontanería e instalaciones de sistema, en concreto hasta el día 21 de julio de 2020 que se dio de baja como trabajador autónomo y desde entonces trabaja por cuenta ajena en la empresa VALTECNIC CLIMATIZACION, S.L., en concreto desde el 22 de julio de 2020 hasta el día de hoy.

*Por último, hay que expresar que el presente Plan de liquidación NO deberá someterse al informe de los representantes de los **Trabajadores**, dado que carece de ellos, como consta en la solicitud de Concurso consecutivo, según dispone el art. 418 del TRLC,*

dado que, los contratos laborales ya fueron resueltos en 2017, quedando pendientes de pago algunos pequeños importes.

IV. CRITERIOS EN TORNO AL PLAN DE LIQUIDACIÓN

1) POSIBILIDAD DE ENAJENACIÓN UNITARIA DEL CONJUNTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS, EXPLOTACIONES Y CUALESQUIERA OTRAS UNIDADES PRODUCTIVAS DE BIENES Y SERVICIOS DE LA CONCURSADA O DE ALGUNOS DE ELLOS:

El artículo 417.2 del TRLC contiene las disposiciones relativas al Plan de liquidación, el cual “deberá proyectarse la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de la masa activa o de algunos de ellos...”

Como acabamos de expresar precedentemente, no existe una unidad productiva como tal, ni parte de ella, habida cuenta de que el DEUDOR actualmente es un trabajador por cuenta ajena; por tanto, no resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 15.2 R.D.-I 16/2020, en relación con el art. 417.2 del TRLC.

2) BIENES QUE YA NO PERTENECEN AL PATRIMONIO DEL CONCURSADO:

No hay constancia de éstos.

3) DE LA VENTA DE TODOS LOS BIENES EN SU CONJUNTO:

No procede este cuestionamiento, dado que no existe unidad productiva transmisible, siendo el único activo realizable la venta de la vivienda, que ocupa el DEUDOR junto con su mujer y dos hijos menores de edad, gravada con carga hipotecaria.

Se propone, pues, la venta de este único bien inmueble, por lo que respecta al vehículo, presenta una muy difícil realización, habida cuenta de su uso incesante, pues lo dedica a sus desplazamientos laborales, su obsolescencia y escaso valor.

4) DE LA VENTA DE BIENES EN GRUPOS O INDIVIDUALMENTE

*Dado que el único activo realizable es la vivienda del DEUDOR y, habida cuenta de que se halla hipotecada a favor de CAIXABANK, S.A., se está en el supuesto previsto en el artículo 209 del TRLC, conforme al cual, la realización de este bien, en tanto que afecto a crédito con privilegio especial, precisamente, por la voluntad expresa que solicita, desde ahora y, para, en su momento procesal oportuno, este MEDIADOR CONCURSAL, para el supuesto de que fuese designado como ADMINISTRADOR CONCURSAL, según queda facultado por lo dispuesto en el artículo 210.2 del TRLC, procede a solicitar la autorización del Juez del Concurso para que se lleve a término, mediante el sistema denominado de **venta directa**, o, en su caso, la cesión en pago o para pago al acreedor hipotecario, CAIXABANK, S.A. o a la persona que éste designare, siempre que con ello, quedase completamente satisfecho el privilegio especial o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del Concurso, con la calificación que correspondiese.*

a) De la Venta directa:

Dada la naturaleza del bien inventariado, se propone para su realización, el sistema de "venta directa", individualizada o por lotes, de los mismos, debiendo distinguirse, en cualquier caso, la venta de los bienes afectos a privilegio especial, de la venta de los bienes sin privilegio alguno, debiendo observarse las siguientes REGLAS:

(i) **Bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial:**

Ofertas:

Los interesados en la adquisición de uno o varios componentes de los que componen el Activo liquidable, deberán dirigir sus ofertas a la siguiente dirección postal:

ADMINISTRACIÓN CONCURSAL
De don José MOLINA ESTEBAN
Despacho "GALLEL ABOGADOS"
C/Ciscar, 54-7.^a
46005 VALENCIA

Siendo únicamente válidas aquéllas que sean presentadas de forma fehaciente (esto es, mediante burofax o por conducto notarial) a la dirección del Administrador Concursal que, al efecto, se designare en el Auto de declaración del Concurso.

Las ofertas deberán realizarse en un (1) solo pago en el momento del otorgamiento de la por parte de la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, en el contrato que materialice la compraventa, mediante cheque emitido por entidad bancaria de reconocido prestigio, no siendo admisibles ofertas de pago aplazado o sin garantía de pago efectivo inmediato.

Plazos:

A estos efectos, dispondrán los interesados para la presentación de sus ofertas, del plazo de TRES (3) MESES a contar desde la fecha en que se dicte el Auto de aprobación del presente Plan de Liquidación.

Mejora de oferta:

Transcurrido dicho plazo, la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, dará cuenta de las ofertas que, por mayores importes hayan podido recibirse para cada componente o lote de componentes, a través de la dirección de correo electrónico que consta en la Lista definitiva de Acreedores, para que, en el plazo de UN (1) MES, pueda presentar mejor oferta realizada por tercero.

Firmeza de la oferta definitiva:

Transcurrido este segundo plazo, quedará firme la mejor oferta que resulte de entre todas ellas, procediéndose al otorgamiento por la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL del correspondiente contrato de compraventa, mediante pago simultáneo del precio último obtenido, en el día y hora que expresamente señale la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL.

Levantamiento de la carga que constituye el privilegio y resto de gravámenes anotados registralmente:

El levantamiento de la carga que constituye el privilegio especial, así como de las anotaciones de embargo que gravan el inmueble se realizará en el momento en que se lleve a término la venta, con entrega del importe total que se obtenga al acreedor; caso de que no llegase el precio a cubrir la totalidad del crédito, se considerará el precio obtenido, como pago a cuenta del crédito

reconocido en la Lista definitiva de Acreedores, quedando el resto con la calificación que le correspondiese, si no hubiera tenido la condición que conllevaba el privilegio especial.

Entrega del bien al acreedor privilegiado:

Para el supuesto de que el acreedor que ostente el privilegio especial sobre el bien concreto, no realizase la mejora de oferta aludida precedentemente y se hubiese opuesto fehacientemente a alguna de las ofertas efectuadas sobre bien concreto sobre el que ostente privilegio especial, se considerarán aquéllas rechazadas y, por tanto, se procederá a la entrega del bien concreto sobre el que verse su oposición o negativa, en los términos previstos en el art. 209 del TRLC.

(ii) **Bienes no afectos al pago de créditos con privilegio especial:**

Siendo los propios de la vivienda, no componen la Masa Activa del concurso por razón a lo dispuesto en el art. 192.2 TRLC en relación con el art. 606.1º y 2º LEC

b) **De la venta en pública subasta:**

Subasta extrajudicial

Se establece de forma subsidiaria a cuanto antecede y caso de que no prosperase el sistema de venta directa, se procederá por el sistema de subasta pública, si bien, en los términos dispuestos por el artículo 15.1 del Real Decreto-ley 16/2020, a través de la subasta **extrajudicial** a través de entidad especializada, subasta notarial o mediante el portal de subastas del Consejo General de Procuradores de España, a elección del ADMINISTRADOR CONCURSAL, en los términos previstos en el artículo 209 del TRLC, con respeto de las facultades concedidas al acreedor con privilegio especial.

Para el supuesto de que resultare infructuosos, tanto el sistema de venta directa, como el de subasta extrajudicial o que el acreedor con privilegio especial se opusiese a su resultado, se considerará **bien irrealizable** a los efectos de lo dispuesto en el artículo *473 así como si no resultara posible procurar la subasta extrajudicial sin constitución de provisión de fondos o renuncia a retribución de cualquier tipo para el caso de que la subasta resultare desierta. La consideración de irrealizable, dará lugar a la finalización de las operaciones de liquidación con los efectos del artículo 209 del TRLC.

a) **Reglas comunes a las transmisiones:**

(i) Las **ofertas** se realizarán con expresión concreta del bien o bienes sobre los que se realiza la misma, sus datos registrales, así como si está o están afectos a privilegio especial alguno y, por supuesto, del precio ofertado, que se satisfará en un solo acto y según queda dicho precedentemente, de forma individualizada para cada bien sobre el que se extienda la misma, asumiendo las reglas previstas en el presente Plan de Liquidación.

(ii) El **acreedor con privilegio especial**, deberá hacerse cargo del pago de la tasa que genere la publicación edictal de la subasta, sin perjuicio de reconocérsele el pago como crédito contra la masa, pagadero por el orden previsto en el artículo 242 del TRLC.

(iii) El **adquirente** se hará cargo de la totalidad de gastos, Honorarios e impuestos a que dé lugar la transmisión correspondiente,

así como los de su inscripción en el Registro o Registros correspondientes.

(i) *Tratándose de bienes inmuebles, se adquirirían éstos libres de cargas, gravámenes y ocupantes, como cuerpo cierto, y en el estado físico y jurídico que el adquirente conocerá, con renuncia expresa por parte del adquirente del saneamiento por evicción por vicios y gravámenes ocultos; lo que conllevará la cancelación de la totalidad de cargas que gravaren los diversos bienes y derechos de cualquier tipo, incluidas precedentes, como las posteriores y las preferentes que pudieren existir, cuyos gastos de cancelación correrán de cuenta y cargo del adquirente, a cuyo efecto, se solicitarán por la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL del Juzgado y, por éste, se librarán, en su caso, los correspondientes mandamientos al titular del Registro correspondiente. Todo ello, en razón a la consolidada doctrina sobre la materia, plasmada en el **AJM-1 Alicante de 14.12.2009** "... la venta o enajenación en el proceso concursal se verifica libre de cargas, sin subsistencia de gravámenes o cargas, salvo que se trate de bienes afectos a créditos con privilegio especial y así se autorice, con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, y consiguiente exclusión de la masa pasiva (art. 155 LC). Y ello, por imperativo de principio de la par conditio creditorum (**AAP Barcelona 29.11.1007**), ya que la anotación de embargo no conlleva preferencia crediticia y las deudas se satisfarán por el orden y la clasificación correspondiente, sin que la existencia de embargo afecte. Consecuencia de lo anterior es que esas cargas y gravámenes (a salvo las reales) deben ser purgadas al procederse a su enajenación en sede concursal; competencia que es asignada al Juez del Concurso (art. 8 LC) al ser el que conoce de toda ejecución patrimonial frente a los bienes del concursado, cualesquiera que haya sido el órgano que la hubiere inicialmente acordado..."*

(ii) *Respecto de la **titularidad y cargas**, los ofertantes aceptarán como bastante la información que al efecto facilite la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, y resulte de una mera nota simple que del bien inmueble resulte al tiempo de la oferta, sin perjuicio de las comprobaciones que el ofertante pudiere hacer libremente en el Registro de la Propiedad correspondiente.*

(iii) *No habiendo **bienes de carácter mueble**, en el supuesto de aparecer alguno, se procedería a realizarlos mediante el sistema denominado de venta directa, y más concretamente, a cualquier interesado que pudiere realizar una oferta mínimamente razonable que, en cualquier caso, comprenderá correr por cuenta y cargo del adquirente de los posibles gastos de transporte.*

(iv) *En cualquier caso, y para la totalidad de bienes que puedan ser objeto de transmisión acordes con las reglas que establece el presente Plan de Liquidación, estén o no afectos a privilegio especial, para aquellos supuestos en los que, respecto de bien concreto, pudiera pesar alguna carga o gravamen anterior al Auto de declaración del Concurso y que no gozaran de privilegio especial conforme al artículo 270 del TRLC, verificada que sea la oferta la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, y pagado el precio, ésta solicitará del Juzgado el dictado del correspondiente Auto que apruebe la transmisión del bien o bienes concretos y determinados, acordando la cancelación de las cargas o gravámenes que pesen sobre aquéllos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 217 y 218 del TRLC.*

a) **Normas subsidiarias:**

En cualquier caso, de forma subsidiaria, se aplicarán las normas previstas en el artículo 218 del TRLC que regula el

contenido de las ofertas:

“Cualquiera que sea el sistema de enajenación, las ofertas deberán tener, al menos, el siguiente contenido:

1. ° La identificación del oferente y la información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.

2. ° La determinación precisa de los bienes, derechos, contratos y licencias o autorizaciones incluidos en la oferta.

3. ° El precio ofrecido, las modalidades de pago y las garantías aportadas. En caso de que se transmitiesen bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, deberá distinguirse en la oferta entre el precio que se ofrecería con subsistencia o sin subsistencia de las garantías.

4. ° La incidencia de la oferta sobre los trabajadores”

Artículo 219. Regla de la preferencia.

“En caso de subasta, el juez, mediante auto, podrá acordar la adjudicación al oferente cuya oferta no difiera en más del quince por ciento de la oferta superior cuando considere que garantiza en mayor medida la continuidad de la empresa en su conjunto o, en su caso, de la unidad productiva y de los puestos de trabajo, así como la mejor y más rápida satisfacción de los créditos de los acreedores”

Artículo 422. Regla del conjunto.

“1. El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios de la masa activa se enajenará como un todo.

2. Cuando estime conveniente para el interés del concurso, el juez, previo informe de la administración concursal, podrá acordar mediante auto que se efectúe la enajenación individualizada de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas o de algunas de ellas, o de los elementos de que se compongan.

3. Contra el auto que acuerde la enajenación individualizada de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas o de algunas de ellas, o de los elementos de que se compongan, no cabrá recurso alguno.”

b) Bienes y derechos litigiosos:

Seguirán la regla del artículo 207 del TRLC, que dispone lo siguiente: “1. Los bienes o derechos sobre cuya titularidad o disponibilidad exista cuestión litigiosa promovida, podrán enajenarse con tal carácter, quedando el adquirente a las resultas del litigio.

2. La administración concursal comunicará la enajenación al juzgado o tribunal que esté conociendo del litigio. Esta

comunicación producirá, de pleno derecho, la sucesión procesal, sin que pueda oponerse la contraparte y aunque el adquirente no se persone”

c) **Conservación de la propiedad por el Concursado:**

Y, todo ello, sin perjuicio de que pudiere llegar a producirse la situación prevista en el artículo 468.3 del TRLC, en el sentido de que el deudor podría mantener la propiedad de bienes legalmente inembargables o desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sería manifiestamente desproporcionado respecto de su previsible valor venal.

V. **INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA LIQUIDABLE Y OFERTAS OBTENIDAS**

ACTIVO NO CORRIENTE

1.- BIENES INMUEBLES:

1. **Inscritos:**

Vivienda finca número 2.963 de Benetússer inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17, titularidad privativa del 50 % en pleno dominio del CONCURSADO.

Cargas: Hipoteca a favor de CAIXABANK, S.A., formalizada en escritura autorizada en Benetússer por el Notario don Tobías Calvo Escamilla el día 17 de enero de 2006, y segunda hipoteca de fecha 22 de mayo de 2009 otorgada ante el mismo Notario con número de protocolo 966.

1) Que a fecha 29 de diciembre de 2020, queda pendiente: (i) un capital de 87.166,48 €, (ii) amortizaciones impagadas de 3.962,74 €, (iii) intereses ordinarios de fecha 01.03.2020 a 09.12.2020 ascienden a 724,48 € y por (iv) intereses ordinarios en concepto de impago de fecha 01.04.2020 a 09.12.2020 ascienden a 10,88 €, lo que hace un total de **NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (91.864,58 €)**, todo ello según se desprende del certificado de deuda emitido en fecha 29 de diciembre de 2020 por la entidad financiera CAIXABANK, S.A.

2) Que a fecha 29 de diciembre de 2020, queda pendiente: (i) un capital de 19.033,49 €, (ii) amortizaciones impagadas de 760,12 €, (iii) intereses ordinarios de fecha 01.05.2020 a 09.12.2020 ascienden a 130,79 € y por (iv) intereses ordinarios en concepto de impago de fecha 01.06.2020 a 09.12.2020 ascienden a 2,35 €, lo que hace un total de **DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (19.926,75 €)**, todo ello según se desprende del certificado de deuda emitido en fecha 29 de diciembre de 2020 por la entidad financiera CAIXABANK, S.A.

1. **No inscritos:**
No constan.

2.- **INSTALACIONES TÉCNICAS, MAQUINARIA Y MOBILIARIO DE OFICINA.**
No constan.

3.- **MOBILIARIO Y ENSERES**
Siendo los propios de la vivienda, no componen la Masa Activa del concurso por razón a lo dispuesto en el art. 192.2 TRLC en relación con el art. 606.1º y 2º LEC

4.- **ELEMENTOS DE TRANSPORTE:**
Vehículos:

Carece de ellos, pues utiliza el de la empresa para la que trabaja por cuenta ajena.

5.- **TÍTULOS-VALOR**
No constan.

ACTIVO CORRIENTE

4.- **EXISTENCIAS:**
Carece de ellas, dado que el DEUDOR es trabajador por cuenta ajena.

5.- SALDOS DE DEUDORES

Antonio Bañuls Alvarez	894,63 €
CASELLA EVENTOS, S.L.	2.788,34 €
Hilario Damian Montaner	120,94 €
LA MATANDETA, S.L.	519,83 €
ITALIAN GARDEN, S.L.	1.260,37 €
MICROPROYE CTOS ARQUITECTURA E INTERIORISMO, S.L.	3.576,78 €
PALAU HOSTELERIA, C.B.	585,05 €
PROYECTOS CONSIGNO, S.L.	559,89 €

<u>TOTAL</u>	<u>10.305,83 €</u>
---------------------	---------------------------

Estos saldos son de dudoso cobro, y se dan por irrecuperables, dado que los deudores que aparecen en el listado, son todos ellos insolventes, según dictamen del Letrado del DEUDOR, por lo que se excluyen de la Masa Activa.

VI. PLAN DE PAGOS

De conformidad con lo dispuesto en el art. 429 del TRLC, antes de proceder al pago de los créditos concursales, se deducirán de la Masa Activa los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra la Masa. Si el importe fuera insuficiente, lo obtenido se distribuirá entre todos los acreedores de la Masa por el orden de sus vencimientos.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 212 del TRLC, el pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos.

Según dispone el artículo 432 del TRLC, una vez satisfechos los créditos contra la Masa, se procederá al pago de los créditos con privilegio general, por el orden establecido en el art. 280 del TRLC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número y, una vez satisfechos éstos, se procederá al pago de los créditos ordinarios.

El pago de los créditos subordinados no se realizará hasta que hayan quedado íntegramente satisfechos los créditos ordinarios, por el orden establecido en el art. 309 del TRLC, igualmente a prorrata dentro de cada número.

VII. CONSIDERACIONES

Ya se anticipa por este MEDIADOR CONCURSAL que no podrá procederse al pago de la totalidad de los acreedores, dada la inexistencia o insuficiencia de patrimonio bastante para ello.

Este informe ha sido firmado el día y hora que figura en el encabezamiento del mismo, en la Ciudad de Valencia, por el Mediador Concursal designado por el RMV.

EL MEDIADOR CONCURSAL”

SEGUNDO.- DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN PROPUESTO DE AMANDA PEDREGOSA ESPAÑA

En las presentes actuaciones, conforme al Art. 416 TRLC, por la AC se ha presentado a aprobación el siguiente plan de liquidación:

“PLAN DE LIQUIDACIÓN

BIENES REALIZABLES:

I.- FONDO DE COMERCIO, no existe.

II.- INMUEBLES, consistente en un inmueble cuya titularidad es el 50% de la nuda propiedad, Inscrito en el Registro de la Propiedad de Valencia, Referencia Catastral 4267809YJ2646N0005IO, Urbana.- vivienda en Benetúser, Valencia, vivienda en segunda planta alta, señalada su puerta en la escalera con el número cuatro, ocupa una superficie de 85 metros cuadrados,

noventa y seis decímetros cuadrados útiles. Se ha procedido a su valoración por varios portales inmobiliarios online, en idealista.com, se valora en 79.291€, si dividimos su valoración en atención a su cuota de participación resulta un valor de 39.645´50€, siendo las cargas con garantías reales superiores al valor que se refleja como el posible de venta.

III.- No dispone de vehículos o bienes muebles susceptibles de enajenación según sus declaraciones.

IV.- VALORES NEGOCIABLES EN BOLSA, no declara que tenga.

TOTAL DEL ACTIVO A ENAJENAR: 0 EUROS.

NORMAS PARA LA ENAJENACIÓN: Se deberá proceder a la venta de los activos en la forma ordinaria. Conforme a lo no dispuesto aquí será de aplicación lo señalado en el art. 421 y Ss. TRLC.

Para la liquidación de las citadas partidas que componen el inventario de bienes y derechos del concursado;

a) La Administración concursal contactará con agentes económicos que pudieran tener interés la adquisición de los distintos elementos integrantes del **inmovilizado material y existencias** objeto de la presente liquidación, informándoles de los bienes objeto de la liquidación que se pretende, y concediendo un plazo de 1 mes desde la fecha de aprobación del plan de liquidación para la recepción de ofertas.

Debido al número y escaso valor unitario de los elementos que componen el inmovilizado material (mobiliario, equipo informáticos y vehículos) y existencias, las ofertas deberán referirse a la totalidad de estos elementos que comprende el mobiliario, equipo informáticos, vehículos y existencias, no aceptándose ofertas por elementos aislados.

Vencido el plazo de recepción de ofertas, se aceptarán las de mayor importe. En caso de que existiesen ofertas referidas a diversos conjuntos de elementos, y que por tanto no fuesen comparables entre sí, se realizará un estudio global de las mismas, seleccionándose las que supongan un mayor beneficio para la masa activa.

En los casos de elementos o partidas por los que no se hubiere obtenido oferta alguna, vencido el plazo de los dos meses desde la aprobación del plan de liquidación, la Administración concursal procederá a la venta de dichos bienes como chatarra.

b) Respecto a los **clientes, deudores y otros derechos de crédito**, por parte de la Administración concursal se van a realizar gestiones de cobro de todos los saldos si existieran, iniciándose, en su caso y previo estudio, acciones legales para el cobro de los que presenten una mayor dificultad. En caso de créditos con un vencimiento posterior a la duración razonable de la fase de liquidación, se estudiará la conveniencia de su cesión a terceros, caso

de existir interesados, siempre en condiciones beneficiosas para la masa activa. El calendario estimado para el cobro de los clientes, también sería de 2 meses, si bien, si dentro de este periodo y tras su análisis se viera la conveniencia de plantear alguna acción judicial contra alguno de ellos, se pondría en conocimiento del Juzgado, indicando al mismo tiempo que plazo previsible podría suponer y el coste de la misma.

c) Respecto a los **inmuebles**.

1.- Esta fase tendrá una duración de 6 meses a contar desde la fecha del auto aprobando el plan de liquidación. Se realizará la publicidad correspondiente de la liquidación de los activos y se vehiculará la oferta de los mismos a través de diversos intermediarios inmobiliarios e inversores. El referido periodo de 6 meses podrá ser acortado para no perder ocasiones de venta. En este supuesto (acortamiento del periodo de venta) será necesaria la autorización judicial para aprobar la venta. Si en el ínterin entre la solicitud de autorización judicial para la venta y el dictado de la resolución autorizando la misma, se recibiese por la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, una/s oferta/s superior/es a la que se acompañó con la solicitud de autorización de venta, se comunicará dicha circunstancia al primer ofertante para que pueda mejorar la/s misma/s. El plazo que este ofertante tendrá para mejorar la/s misma/s finirá en el momento en que por el juez se notifique a la Administración concursal la resolución autorizando la venta o en el momento de finalización del plazo para venta directa en el supuesto de que la resolución judicial se dictase con posterioridad a la expiración del mismo. Si el primer ofertante no hubiera mejorado esa/s posterior/es oferta/s y el juez autorizara la venta por el importe reflejado en la oferta que se acompañó con la solicitud, se entenderá autorizada la venta por el importe reflejado en la postrera oferta más alta sin necesidad del dictado de nueva resolución judicial. La venta del inmueble se practicará libre de cargas incluidas las hipotecarias, gravámenes y embargos, cancelándose y levantándose los que traben los inmuebles mediante el auto de aprobación del plan de liquidación para posibilitar la venta de los mismos. Con respecto a los inmuebles gravados con garantía real y de conformidad con lo preceptuado en el art. 272 TRLC, el privilegio especial solo alcanzará la parte del crédito que no exceda del valor de la respectiva garantía que conste en la lista de acreedores, calculada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 273 TRLC. El importe del crédito que exceda del reconocido como privilegiado especial será calificado según su naturaleza. El acreedor hipotecario, a fin de garantizar su participación en el plan de liquidación, puede ofertar la dación en pago del bien y pujar en el proceso de enajenación del bien mejorando la oferta obtenida. En caso de adjudicación del bien no tendrá que depositar el precio cuando éste sea menor al crédito garantizado. El art. 416 y siguientes del TRLC que regulan el plan de liquidación no establece ninguna limitación a las operaciones de liquidación que se pueden establecer, concretamente no se remite a las normas contenidas en el art. 430 TRLC, a diferencia de lo que sucede en el art. 422 TRLC, que regula las normas supletorias al plan de liquidación, que expresamente lo hace. Por ello, los bienes hipotecados se pueden vender por debajo del precio de tasación, si aquel es el precio de mercado. Correrá por cuenta del comprador el pago de los gastos e impuestos que graven la compraventa, las cuotas y derramas impagadas de comunidad,

los ibis pendientes, el impuesto de plusvalía y la comisión por venta de las inmobiliarias que intermediaren si fuere el caso. En ningún caso la comisión por intermediación inmobiliaria podrá superar el 4% del importe de la compraventa.

2.- *Recopilación de ofertas:* El Administrador concursal recopilará las ofertas recibidas dentro de ese plazo de 6 meses, que se remitirán directamente a su correo electrónico. Para considerar válida la oferta recibida deberá consignarse a modo de depósito la cantidad de 2.000 euros en la cuenta que al efecto designe el administrador concursal. No se exige de consignación alguna al ofertante a pesar de su reducido valor. También se exige de dicha obligación de consignación a las entidades bancarias que tuvieran gravados los inmuebles con un préstamo hipotecario. En el resguardo de la consignación se indicará la identificación del ofertante que efectúa el ingreso y la cta. bancaria para poder devolver el depósito en caso de no ser él el adjudicatario. Junto con el resguardo de consignación se adjuntará un documento firmado por el oferente manifestando renunciar al ejercicio de cualquier acción (incluido el saneamiento por evicción) por la cantidad, calidad y estado de los activos. Transcurridos los 6 meses antedichos la venta directa se aprobará y materializará a favor del ofertante que hubiera presentado la mayor oferta dentro de plazo sin necesidad del dictado de resolución judicial alguna autorizando la misma sirviendo el auto de aprobación del plan de liquidación como auto de adjudicación del inmueble. Se podrá proceder por la administración concursal a la dación en pago del bien inmueble sujeto a cargas hipotecarias a favor del acreedor hipotecante, valorando las circunstancias concurrentes y el interés del concurso. Esta posibilidad se podrá realizar hasta los 10 días siguientes a la notificación de la resolución por la que se señala fecha para la subasta judicial.

3.- *Incumplimiento de las presentes normas por el comprador.* Si el ofertante incumpliese cualquiera de las presentes normas, o no pagase la parte del precio pendiente, descontado el depósito, no se adjudicarán los correspondientes bienes y perderá el depósito efectuado. Los bienes se adjudicarán al ofertante que hubiera presentado la siguiente oferta más elevada. La compraventa deberá elevarse a escritura pública necesariamente dentro del plazo de 2 meses a contar desde la notificación por email al ofertante de que su oferta ha sido la más alta y por tanto ha sido el adjudicatario.

4.- *Publicidad* La AC comunicará el procedimiento de realización mediante email, carta, fax o teléfono a aquellos que estime puedan estar interesados.

5.- *En el supuesto de que alguno o algunos de los bienes inmuebles fueran de propiedad compartida, en aras a evitar los posibles perjuicios que pudiera irrogar el derecho de retracto legal o convencional que pudiese existir, se notificará de manera fehaciente la oferta más alta al cotitular para que si es su deseo pueda igualar la referida oferta.*

6.- *No obstante todo lo anterior, se aceptará una dación en pago si el acreedor con el crédito hipotecario considera con ello resarcido sus derechos,*

siempre que el crédito resultante supere el 50% del valor del bien si no es vivienda habitual, y el 70% si así lo fuera, pasando como crédito ordinario el saldo restante, más conocido como "cola hipotecaria".

SUBASTA JUDICIAL. Imposibilidad de realización de los bienes de la concursada mediante venta directa. Venta de los lotes de forma separada mediante subasta judicial. Adjudicación al mejor postor. En el supuesto de imposibilidad de liquidación de los activos de la CONCURSADA por el procedimiento de venta directa, será de aplicación la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil a excepción del avalúo de los mismos que vendrá determinado por el valor de mercado fijado en el Inventario, y con las siguientes particularidades: a) Los postores deberán consignar el 5 % del valor de los bienes según el inventario para poder tomar parte en la subasta, excepto los acreedores con privilegio especial sobre el bien. b) No será aplicable la norma prevista en el art. 671 LEC ya que no hay propiamente ejecutante. c) Se admitirán todo tipo de posturas y se aprobará el remate a favor de la mejor postura sin límite alguno, cualquiera que sea su importe. Como hemos señalado no se deben de aplicar los privilegios del ejecutante ya que estamos ante una ejecución colectiva (arts. 670.4 y 671 LEC) y no singular. Tampoco tiene sentido aplicar las normas sobre aprobación del remate previstas con carácter general por diferentes motivos. Cuando el precio del remate es inferior al 70% del valor del inventario: a) El concursado realmente no puede presentar tercero que mejore la postura, ya que de haber tenido la posibilidad lo hubiera hecho en las observaciones al plan de liquidación. b) El acreedor hipotecario no tiene el privilegio de quedarse con el bien por el 70% del valor o por el importe de la deuda, ya que no es ejecutante. Si el remate fuese inferior al 60% no podríamos aplicar el art. 671 LEC, que es al que se remite en el caso de no aprobación de remate, ya que el acreedor con privilegio especial no es el ejecutante, ni podemos alzar el embargo, segunda posibilidad a la que se refiere el art. 671 LEC. Pero para garantizar los derechos del acreedor hipotecario, este puede participar en la subasta sin tener que consignar el depósito ni, en su caso, el precio del remate, si hiciera la mejor postura, en tanto que no supere su crédito especialmente privilegiado. En todo caso, en el caso de SUBASTA JUDICIAL a modo de resumen, a la SUBASTA JUDICIAL le serán de aplicación las normas de la LEC con las salvedades propias de la ejecución colectiva en que no hay propiamente ejecutante, y en concreto las siguientes reglas, así como las contenidas en el Acuerdo de junta de jueces de 23/3/11: 1.- No serán de aplicación las normas contenidas en los artículos 651 y 671 de la LEC, pues no hay ejecutante. 2.- No serán de aplicación las normas contenidas en los arts. 650.4 y 670.4 de la LEC por el mismo argumento anterior. 3.- No será de aplicación la norma contenida en el art. 647.3 de la LEC, relativa a la facultad del ejecutante de ceder el remate a un tercero. 4.- El acreedor hipotecario podrá participar en la subasta sin necesidad de consignar el depósito. Esta fase se abrirá por la expiración del plazo de la fase anterior sin presentación de ofertas o por incumplimiento de los adjudicatarios del pago del precio no consignado.

SUBASTA JUDICIAL DESIERTA En el supuesto de que la subasta judicial quedé desierta se abrirá un nuevo plazo de 4 meses para proceder a la venta directa de los inmuebles por la Administración concursal de conformidad

con lo referido en el apartado anterior del plan de liquidación

Realizados todos los activos deberá estarse al orden de prelación establecido por el TRLC.

RESULTADO DE LA LIQUIDACIÓN: Con lo que se obtenga como consecuencia de las operaciones de liquidación de los bienes y derechos de la concursada, junto a los saldos de tesorería, se atenderán conforme al orden de prelación establecido en el TRLC:

1.- Los gastos inherentes a la liquidación, necesarios para conservación de la masa activa.

2.- Los créditos contra la masa se atenderán por el orden establecido en el artículo 242 TRLC.

3.- Los créditos con privilegio especial se pagaran conforme a las reglas del art. 430 TRLC.

4.- Los créditos con privilegio general se atenderán por el orden establecido en el art. 280 TRLC y en su caso a prorrata dentro de cada número.

5.- Los créditos ordinarios se atenderán a prorrata.

6.- Los créditos subordinados, una vez satisfechos todos los anteriores créditos, se abonaran a prorrata dentro del orden establecido en el artículo 309.2 TRLC, dentro de cada número.”

TERCERO.- DE LAS OBSERVACIONES AL PLAN DE LIQUIDACIÓN

Efectuado traslado del plan de liquidación se han formulado las siguientes observaciones:

1) Observaciones de CAIXABANK al plan de liquidación de JOSE MOLINA ESTEBAN

Por CAIXABANK se han formulado, en síntesis, las siguientes observaciones al plan de liquidación de JOSE MOLINA ESTEBAN:

“PRIMERA.- Del consentimiento del acreedor privilegiado (art. 210 TRLC)

La administración concursal prevé una fase de venta directa para recabar ofertas sobre el bien inmueble hipotecado a favor de mi representada y alude al contenido del artículo 210.2 del TRLC.

A estos efectos, en el plan de liquidación se respeta la norma imperativa recogida en el artículo 210 del TRLC que exige el consentimiento expreso del acreedor privilegiado para el caso que se reciban ofertas inferiores a la deuda con privilegio especial.

No obstante lo anterior, en la página 6 del plan de liquidación, bajo el epígrafe de **“Entrega del bien al acreedor privilegiado”** la administración concursal propone:

“Para el supuesto de que el acreedor que ostente el privilegio especial sobre el bien concreto, no realizase la mejora de oferta aludida precedentemente y se hubiese opuesto fehacientemente a alguna de las ofertas efectuadas sobre bien concreto sobre el que ostente privilegio especial, se considerarán aquéllas rechazadas y, por tanto, se procederá a la entrega del bien concreto sobre el que verse su oposición o negativa, en los términos previstos en el artículo 209 del TRLC”

Pues bien, dadas las dudas que puede generar la citada estipulación, consideramos que conviene aclarar que el acreedor con privilegio especial:

(i) *No está obligado a mejorar las ofertas que se reciban sobre el bien afecto a privilegio especial.*

(ii) *Si se reciben ofertas sobre el bien afecto y son inferiores a la deuda privilegiada, deben contar con su consentimiento expreso conforme prevé el artículo 210 TRLC.*

(iii) *La dación en pago o para pago, además de poder efectuarse en cualquier momento de la liquidación, nunca le podrá ser impuesta y deberá contar con su consentimiento expreso, en cumplimiento del artículo 211 TRLC.*

(iv) *En caso de no aceptarse las ofertas recibidas ni optar por la dación en pago o para pago, deberá solicitarse la subasta judicial.*

Conviene recordar, en relación al artículo 210 del Texto Refundido de la Ley Concursal, antes 155.4 de la LC, no puede pasar inadvertido que el Tribunal Supremo en su Sentencia número 491/2013 de 23 de julio establece que **“(…) el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativamente o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el art. 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art. 155 LC”**.

Es decir, nuestro Alto Tribunal ha fijado con claridad que los derechos que se recogen en el artículo 210, antes 155.4 de la LC como garantía de la satisfacción del crédito de los acreedores que gocen de privilegio especial, en ningún caso son disponibles por el plan ni pueden conculcarse sin su previo consentimiento.

En el mismo sentido, la Audiencia Provincial de Valencia, en Auto de fecha 31 de mayo de 2016 (Rollo 277/16) y Auto de fecha 27 de julio de 2016 (Rollo 812/2016) ha establecido que el Plan de Liquidación tiene que respetar los derechos del artículo 155 de la Ley Concursal:

" Consideramos, con la recurrente, que la previsión contenida en el Auto en orden a eludir el consentimiento del acreedor privilegiado para permitir la venta directa del bien afecto al privilegio por un importe inferior vulnera el artículo 155.4 y la doctrina del Tribunal Supremo expresado, entre otras, en la Sentencia de 23 de julio de 2013, citada en la Sentencia de 13 de abril de 2016 (ROI- STS 1628/2016), en la que el Tribunal, con ocasión de la resolución de un recurso derivado de una demanda sobre error judicial, declara:

"... en el caso resuelto en la sentencia de esta sala 491/2013, de 23 de julio , citada por las resoluciones respecto de las que se predica el error judicial, estimamos la pretensión de un acreedor con privilegio especial cuyos derechos habían sido conculcados en la ejecución de un plan de liquidación, que se había excedido respecto de lo que era su contenido. En aquella resolución declaramos que «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el art. 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art. 155 LC ».

De tal forma que la resolución del juzgado, ratificada por la Audiencia, que entiende que, pese a lo que se contenía en el plan de liquidación, no cabía imponer al acreedor hipotecario una adjudicación del bien hipotecado por el 80% del valor de tasación cuando esta cifra sea mayor a la cantidad que se le deba por todos los conceptos, por contrariar los derechos que como acreedor con privilegio especial se le reconocen en el art. 155 LC , no supone una

conculcación de una resolución judicial firme, sino, en su caso, la constatación de los límites del plan de liquidación_

La eventual aprobación judicial del plan de liquidación no podía soslayar aquellos derechos del acreedor hipotecario, que obviamente podían ser posteriormente atendidos por el tribunal."

En el mismo sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Octava) en su Auto de fecha 10 de Mayo de 2012:

"TERCERO.- Esto no obstante, no puede desconocerse que la posición del acreedor con privilegio especial presenta evidentes particularidades en el seno del concurso que no hay razón objetiva para desconocerlos, también en la aprobación de un plan de liquidación, pues no es razonable alterar por esta vía la posición que la Ley ha otorgado al acreedor y que no es otra que agotar las posibilidades de satisfacción del crédito a cargo del bien o derecho afecto.

Desde esta perspectiva, la realización de los bienes afectos al crédito garantizado ha de hacerse apurando los medios para, en el marco del contrato hipotecario, aproximar la garantía al crédito en el modo querido en su momento por las partes acreedoras y deudoras. Baste recordar que es requisito de procebilidad en la ejecución hipotecaria – art. 682-2-1º LEC EDL 200/77463 – que las partes hayan determinado en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca o el bien hipotecado de modo que el precio básico de valor del bien está predeterminado por las partes y adquiere desde la perspectiva del proceso de ejecución, el valor de tipo de subasta.

De ahí que el artículo 155.4 contemple la venta directa como método subsidiario a la subasta y sólo bajo la condición de precio superior al pactado y pago en contado, lo que se ha concretado en su redacción actual – Ley 38/11 EDL 2011/222123 – en relación al específico supuesto de venta fuera del convenio con la previsión exigiendo la aceptación expresa del concursado y del acreedor para una venta por precio inferior.

Desde esta perspectiva, existe un grado de especialidad en el procedimiento de realización de los bienes afectos a los

créditos con privilegio especial que, en sus rasgos esenciales, deben ser respetados.”

SEGUNDA.- Los bienes del concursado deberán realizarse mediante la subasta judicial con sujeción a las normas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La administración concursal propone para la realización del único bien inmueble del que solo es propietario el deudor del 50%, enajenarlo a través de subasta extrajudicial mediante empresa especializada, notarial o el portal de subastas del Consejo General de Procuradores de España.

En el plan de liquidación se propone acudir a la subasta extrajudicial motivándolo en el Real Decreto – Ley 16/20, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia y de lo previsto en el artículo 15.1.

Pues bien, con la entrada en vigor de la Ley 3/2020 de 18 septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, que deroga el Real Decreto – Ley 16/20, elimina la exclusividad de la enajenación de activos a través de subasta extrajudicial e incluye que los bienes se realicen a través de la subasta judicial. De este modo el artículo 10 Enajenación de la masa activa establece que:

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

No prejuzgamos con carácter general las posibles ventajas que, según el caso concreto, pueda suponer el valerse de la intermediación inmobiliaria de un tercero para el desarrollo de las operaciones propias de la liquidación. Esto siempre que la encomienda está debidamente justificada por la especialidad de los bienes a enajenar y cuente con autorización judicial a través de la aprobación de un plan de liquidación que así lo contemple. Ahora bien, la conveniencia de acudir a terceros debe necesariamente ponderarse con la finalidad de satisfacer a los acreedores maximizando el producto de la realización de los bienes y evitando costes innecesarios que alteren la

prelación de créditos o minoren el valor neto obtenido del activo.

Hemos de partir de la base de que es la Administración Concursal, como órgano auxiliar del Juez Mercantil, quien tiene encomendada por mandato legal la función de realizar los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso una vez abierta la fase de liquidación. Y es el desarrollo efectivo de esta función lo que justifica su derecho a percibir la retribución arancelaria que le corresponde en dicha fase de conformidad con el Real Decreto 1860/2004, de 6 de septiembre.

Por lo tanto, tratándose de una excepción que quiebra con la regla general de que sea la Administración Concursal la encargada de llevar a cabo las operaciones de la liquidación, resulta evidente que no basta con que el plan prevea la posibilidad de acudir a la intermediación de terceras empresas o profesionales, sino que se hace necesario fundamentarlo en las particularidades de los bienes enajenables. **Sobre todo porque supone un incremento de los costes de la liquidación que no resulta inocuo para el concurso si después pretenden repercutirse los gastos al propio concursado o a los ofertantes.**

Sobre este hecho ya ha tenido oportunidad de pronunciarse, por ejemplo, el Juzgado de lo Mercantil 1 de Murcia, en su Auto de fecha 10 de septiembre de 2013, estableciendo que “acudir a la celebración de subastas por medio de agencia independiente resulta práctico cuando los bienes o derechos a realizar, por su naturaleza o características, requieren de unos conocimientos específicos para ello (por ejemplo si se trata de obras de arte) que no es el caso que nos ocupa. Fuera de esos supuestos especiales, no se estima oportuno acudir a esa modalidad de subasta que incrementaría los costes de la realización”.

En el caso que nos ocupa, el concursado únicamente es propietario del 50% de un inmueble. Con estos antecedentes, ninguna especial complejidad se intuye en la labor de la Administración Concursal que justifique acudir a terceros para gestionar su venta, incrementando con ello los costes de la liquidación y mermando, en lógica consecuencia, el producto de lo obtenido por la enajenación de los activos. Más al contrario, esta existencias son una partida constante en la masa activa de cualquier concurso. Lo que nos conduce a prever que cualquier administrador concursal con una mínima experiencia no tendrá más dificultades en su venta que aquellas derivadas de la crisis del mercado inmobiliario, a las que tampoco escaparán las empresas especializadas. De hecho acudir a las mismas no implica una mejor difusión de los activos de la sociedad. Por contra, si lo que se pretende es publicitar los bienes de la concursada para obtener mayores ofertas, existen numerosas

páginas web gratuitas que lo posibilitan.

*En la misma línea se pronunció la propia **Audiencia Provincial de Valencia (Sección Novena) en el Auto nº 509/2015 de fecha 15 de julio de 2015:***

*“(…) Sin embargo, en ocasiones, **no está justificado su empleo por razones de oportunidad económica.** No lo estará cuando el coste económico que supone esta forma de realización no venga compensado con alguna ventaja (fundamentalmente económica) derivada principalmente de una mejor gestión de la venta de los activos (en particular, mediante una mejor difusión entre los posibles interesados tratándose de elementos particulares y de compleja venta).*

Este sistema de venta supone un incremento de los costes para el adjudicatario, ya que al pago de los servicios de la empresa se le debe añadir que para obtener el correspondiente título, se deberá acudir a la Notaría para otorgar escritura de venta y cancelación de hipoteca. Todo ello, no solo supone desincentivar a los posibles compradores sino que se está incrementando de forma innecesaria e injustificada los gastos por la realización de los bienes inmuebles.

Al contrario de lo que sucede con las subastas judiciales recogidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil que no genera mayores cargas a la masa, dado que una vez celebrada la subasta, el juzgado dicta el correspondiente auto de adjudicación siendo título suficiente para acceder al correspondiente Registro de la Propiedad. Ello sin perjuicio de la mayor transparencia y seguridad que otorga la realización de los activos mediante este sistema.

*Es por ello que debe excluirse el empleo de subasta extrajudicial a través de entidad especializada ya que la naturaleza de los bienes del concursado no lo justifica e implicaría una carga para la masa del concurso. Recordemos que en el TRLC, en el **artículo 417 bajo el título de Criterios Legales de Elaboración del Plan de Liquidación** establece que*

“1.La administración concursal elaborará el plan de liquidación en atención al interés del concurso y a la más adecuada satisfacción de los acreedores”

Es evidente que el mandato legal impone al administrador concursal la necesidad de acudir a mecanismos de venta que maximicen el valor de los activos del concursado y en ningún caso desincentivar a los posibles compradores con la imposición de comisiones de venta.

TERCERA.- En caso de subasta extrajudicial se acuda al Consejo General de Procuradores de los Tribunales (CPGE):

En el improbable caso que no se admitiese la anterior observación, se propone que se acuda al Consejo General de Procuradores de los Tribunales (CPGE): www.subastasprocuradores.com.

*En ese caso, esta propone que si se acude a entidad especializada se optará por el **Consejo General de Procuradores de los Tribunales (CPGE): www.subastasprocuradores.com***

El sistema del portal de subastas electrónicas del CGPE aporta destacables ventajas. Por un lado, se trata de un modelo implantado en todo el territorio nacional. Por otro lado, cuenta con el aval del CGPE, ente de derecho público corporativo y superior de los Procuradores, a efectos representativos, consultivos, de coordinación y de dirección, en los ámbitos estatal e internacional, lo que garantiza su solvencia técnica y la consecución de la mayor transparencia posible. Y por último, en términos de rentabilidad, suele contar con las tarifas más económicas del mercado respecto de sus competidores, sin merma en la profesionalidad de sus servicios, lo que permite reducir los costes de ese modo de realización. Y es que la conveniencia de acudir a terceros auxiliares debe necesariamente ponderarse con la finalidad de maximizar el valor de realización de los bienes, evitando incurrir en costes innecesarios que minoren el valor neto obtenido con la venta del activo.

CUARTA.- Sobre la cancelación de cargas en el caso de bienes en proindiviso.

El concursado tan solo propietario de la mitad indivisa de la finca registral nº 2.963 inscrita en el Registro de la Propiedad número 17 de Valencia.

Sin embargo, la hipoteca constituida en garantía del crédito de la entidad realmente no solo recae sobre esa parte indivisa, sino que se extiende a la totalidad del dominio de esa finca.

Es por ello que, en caso de transmisión en el concurso de la mitad indivisa de la propiedad de la que es titular, no procederá en ningún caso acordar la cancelación de la hipoteca que recae sobre la totalidad de la finca, pues la hipoteca es única e indivisible, sin que quepa su cancelación parcial en la medida en que las partes no optaron al tiempo de constituirla por la facultad

de distribuir su responsabilidad prevista en el **art. 216 del Reglamento Hipotecario**.

En su lugar, resultará entonces de aplicación lo previsto en el **art. 217 del Reglamento Hipotecario** que determina que “si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior, la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución”.

Con la consecuencia prevista en el **art. 125 de la Ley Hipotecaria**, esto es, que “cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo ciento veintitrés, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho”.

Como declara la **sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), de 4 de febrero de 2005, con remisión a otra anterior de 25 de febrero de 1986**, “el elemento característico de la hipoteca como derecho real de garantía dirigido a asegurar el cumplimiento de una obligación, su indivisibilidad; de ahí que en tanto el débito del que responde no se satisfaga íntegramente seguirá la hipoteca gravando la totalidad del fundo a ella sujeto.” Consecuencia de esto es que el hecho de que por pagos o acuerdos se vaya disminuyendo la deuda, no altera la función ni la extensión de la hipoteca hasta que el débito se satisfaga por completo.

Por ello, a pesar de la eventual transmisión de la mitad parte indivisa de la propiedad en el concurso, la hipoteca que grava la totalidad del dominio de esa finca, incluyendo por tanto patrimonio que es ajeno al concursado, deberá subsistir sin cancelar en tanto la obligación garantizada no sea íntegramente satisfecha.

QUINTA.- Pago de los impuestos y gastos por la transmisión de inmuebles

La administración concursal pretende que todos los gastos e impuestos que se produzcan por la enajenación de los bienes del concursado, serán asumidos por la parte compradora/adjudicataria. Es decir, pretende atribuir indiscriminadamente todos los gastos a la parte cuando nada se razona en el Plan de liquidación que justifique que los gastos no deban ser satisfechos con arreglo a Ley.

En consecuencia, esta parte se opone a que los adjudicatarios deban satisfacer de forma indiscriminada todos los gastos derivados de la transmisión de los bienes y propone que, al igual que ocurre con los impuestos, se asuman conforme a Ley.

A este respecto ha tenido ocasión de pronunciarse la **Audiencia Provincial de Valencia, Sección 9ª**, en múltiples resoluciones, pronunciándose por primera vez en su **Auto nº 238/2013 de fecha 4 de junio de 2013**, al disponer que, por más que puedan tenerse en cuenta otras consideraciones de interés material, la situación concursal no permite alterar contenidos tributarios imperativos so pena de nulidad. En concreto dice:

*“El Tribunal, nada objeta a que efectivamente lo acordado por el Juez es más beneficioso para los acreedores al excluir cargas al concursado y por ende obtener mayor liquidación que redundaría en beneficio de los acreedores. Pero el Tribunal debe matizar la decisión, pues tal conveniencia no puede alterar contenidos imperativos y obligatorios de la Ley **so pena de su nulidad** y el pago por el comprador en las enajenaciones de bienes que se efectúen de todos los gastos e impuestos será en aquéllos donde esté posibilitada tal disposición por las partes, pero en los supuestos donde la norma legal impone necesariamente sin posibilidad de alterar vía pacto, tal disposición legal, como son impuestos a la parte vendedora, y en este sentido ha de entenderse la aprobación judicial del Plan de liquidación.”*

En esta línea ha seguido pronunciándose, **en sus Autos posteriores de fecha 16 de febrero de 2015 (rollo nº 714/2014) y 3 de marzo de 2015 (rollo nº 926/2014)**, la Audiencia Provincial de Valencia ha venido a estimar los recursos de la parte acreedora confirmando que las reglas del plan de liquidación no pueden alterar la imputación de gastos e impuestos cuando éstos “sean imperativos para el vendedor con arreglo a Ley”.

En consecuencia, se deberá incluir en el plan de liquidación que los gastos e impuestos (en especial el IBI y la Plusvalía) que se devenguen con ocasión de la enajenación de los bienes deberán ser satisfechos por cada parte con arreglo a Ley.

En definitiva, la concursada deberá de atender los IBIs que se devenguen y la Plusvalía, o los que lo hayan hecho ya, según su prelación (créditos concursales) o vencimiento (créditos contra la masa). Y si la

concurada carece de masa para hacerlo, sencillamente no podrá atenderlos y nada podrá reprochársele por no hacerlo. Lógicamente, en ese caso asumimos la posibilidad de que entren en juego las afecciones reales y legales que la normativa tributaria concede a esos acreedores para dirigir su reclamación subsidiariamente al adquirente de los inmuebles. Pero el juego de esas afecciones es una cuestión ajena al concurso.

SEXTA. El pago de la tasa de la publicación de la subasta le corresponde a la masa del concurso.

La administración concursal pretende imponer al acreedor con privilegio especial el pago de la tasa por la publicación del edicto de convocatoria de subasta.

Esta previsión debe ser suprimida por cuanto no encuentra acomodo legal en el TRLC ni la administración concursal está facultada para imponer el pago a un acreedor del concursado.”

2) Observaciones de CAIXABANK al plan de liquidación de AMANDA PEDREGOSA ESPAÑA

Por CAIXABANK se han formulado, en síntesis, las siguientes observaciones al plan de liquidación de AMANDA PEDREGOSA ESPAÑA:

“PRIMERA.- Del consentimiento del acreedor privilegiado (art. 210 TRLC)

*La administración concursal prevé una fase de venta directa para recabar ofertas sobre el bien inmueble hipotecado a favor de mi representada, pero omite que deben ajustarse al contenido del **artículo 210.2 del TRLC**.*

*A estos efectos, el plan de liquidación deberá respetar la norma imperativa recogida en el artículo 210 del TRLC que exige el **consentimiento expreso del acreedor privilegiado para el caso que se reciban ofertas inferiores a la deuda con privilegio especial**.*

*Conviene recordar, en relación al artículo 210 del Texto Refundido de la Ley Concursal , antes 155.4 de la LC, no puede pasar inadvertido que el Tribunal Supremo en su Sentencia número 491/2013 de 23 de julio establece que "(...) **el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativamente o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el art. 149 LC**, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art. 155 LC".*

Es decir, nuestro Alto Tribunal ha fijado con claridad que los derechos que se recogen en el artículo 210, antes 155.4 de la LC como garantía de la satisfacción del crédito de los acreedores que gocen de privilegio especial, en ningún caso son disponibles por el plan ni pueden conculcarse sin su previo consentimiento.

En el mismo sentido, la Audiencia Provincial de Valencia, en Auto de fecha 31 de mayo de 2016 (Rollo 277/16) y Auto de fecha 27 de julio de 2016 (Rollo 812/2016) ha establecido que el Plan de Liquidación tiene que respetar los derechos del artículo 155 de la Ley Concursal:

" Consideramos, con la recurrente, que la previsión contenida en el Auto en orden a eludir el consentimiento del acreedor privilegiado para permitir la venta directa del bien afecto al privilegio por un importe inferior vulnera el artículo 155.4 y la doctrina del Tribunal Supremo expresado, entre otras, en la Sentencia de 23 de julio de 2013, citada en la Sentencia de 13 de abril de 2016 (ROI- STS 1628/2016), en la que el Tribunal, con ocasión de la resolución de un recurso derivado de una demanda sobre error judicial, declara:

"... en el caso resuelto en la sentencia de esta sala 491/2013, de 23 de julio , citada por las resoluciones respecto de las que se predica el error judicial, estimamos la pretensión de un acreedor con privilegio especial cuyos derechos habían sido conculcados en la ejecución de un plan de liquidación, que se había excedido respecto de lo que era su contenido. En aquella resolución declaramos que «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el art. 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art. 155 LC ».

De tal forma que la resolución del juzgado, ratificada por la Audiencia, que entiende que, pese a lo que se contenía en el plan de liquidación, no cabía imponer al acreedor hipotecario una adjudicación del bien hipotecado por el 80% del valor de tasación cuando esta cifra sea mayor a la cantidad que se le deba por todos los conceptos, por contrariar los derechos que como acreedor con privilegio especial se le reconocen en el art. 155 LC , no supone una

conculcación de una resolución judicial firme, sino, en su caso, la constatación de los límites del plan de liquidación_

La eventual aprobación judicial del plan de liquidación no podía soslayar aquellos derechos del acreedor hipotecario, que obviamente podían ser posteriormente atendidos por el tribunal."

En el mismo sentido se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Octava) en su Auto de fecha 10 de Mayo de 2012:

"TERCERO.- Esto no obstante, no puede desconocerse que la posición del acreedor con privilegio especial presenta evidentes particularidades en el seno del concurso que no hay razón objetiva para desconocerlos, también en la aprobación de un plan de liquidación, pues no es razonable alterar por esta vía la posición que la Ley ha otorgado al acreedor y que no es otra que agotar las posibilidades de satisfacción del crédito a cargo del bien o derecho afecto.

Desde esta perspectiva, la realización de los bienes afectos al crédito garantizado ha de hacerse apurando los medios para, en el marco del contrato hipotecario, aproximar la garantía al crédito en el modo querido en su momento por las partes acreedoras y deudoras. Baste recordar que es requisito de procebilidad en la ejecución hipotecaria – art. 682-2-1º LEC EDL 200/77463 – que las partes hayan determinado en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca o el bien hipotecado de modo que el precio básico de valor del bien está predeterminado por las partes y adquiere desde la perspectiva del proceso de ejecución, el valor de tipo de subasta.

De ahí que el artículo 155.4 contemple la venta directa como método subsidiario a la subasta y sólo bajo la condición de precio superior al pactado y pago en contado, lo que se ha concretado en su redacción actual – Ley 38/11 EDL 2011/222123 – en relación al específico supuesto de venta fuera del convenio con la previsión exigiendo la aceptación expresa del concursado y del acreedor para una venta por precio inferior.

Desde esta perspectiva, existe un grado de especialidad en el procedimiento de realización de los bienes afectos a los

créditos con privilegio especial que, en sus rasgos esenciales, deben ser respetados.

Por tanto, si se reciben ofertas inferiores a la deuda garantizada deberá recabarse el consentimiento expreso del acreedor privilegiado especial para poder realizar el bien afecto.

SEGUNDA.- De la dación en pago o para pago

*Deberán eliminarse las alusiones previstas en el plan de liquidación relativas a la dación en pago y sustituirse por lo previsto en el **artículo 211 del TRLC:***

1. En 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.

2. La solicitud de dación en pago o para pago deberá ser presentada por el acreedor con privilegio especial o por la administración concursal con el consentimiento expreso y previo de aquel. La solicitud se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales. Cualquier interesado podrá efectuar alegaciones sobre la pertinencia de la dación o sobre las condiciones en las que se haya propuesto su realización.

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

4. La autorización de la dación para pago deberá exigir que la posterior realización del bien o derecho afecto al crédito con privilegio especial se efectúe por un valor no inferior al de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

TERCERA.- Sobre la cancelación de cargas en el caso de bienes en proindiviso.

La concursada tan solo es propietaria de la mitad indivisa de la finca registral nº 2.963 inscrita en el Registro de la Propiedad número 17 de Valencia.

Sin embargo, la hipoteca constituida en garantía del crédito de la

entidad realmente no solo recae sobre esa parte indivisa, sino que se extiende a la totalidad del dominio de esa finca.

Es por ello que, en caso de transmisión en el concurso de la mitad indivisa de la propiedad de la que es titular, no procederá en ningún caso acordar la cancelación de la hipoteca que recae sobre la totalidad de la finca, pues la hipoteca es única e indivisible, sin que quepa su cancelación parcial en la medida en que las partes no optaron al tiempo de constituirla por la facultad de distribuir su responsabilidad prevista en el **art. 216 del Reglamento Hipotecario**.

En su lugar, resultará entonces de aplicación lo previsto en el **art. 217 del Reglamento Hipotecario** que determina que “si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior, la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución”.

Con la consecuencia prevista en el **art. 125 de la Ley Hipotecaria**, esto es, que “cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo ciento veintitrés, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho”.

Como declara la **sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil), de 4 de febrero de 2005, con remisión a otra anterior de 25 de febrero de 1986**, “el elemento característico de la hipoteca como derecho real de garantía dirigido a asegurar el cumplimiento de una obligación, su indivisibilidad; de ahí que en tanto el débito del que responde no se satisfaga íntegramente seguirá la hipoteca gravando la totalidad del fundo a ella sujeto.” Consecuencia de esto es que el hecho de que por pagos o acuerdos se vaya disminuyendo la deuda, no altera la función ni la extensión de la hipoteca hasta que el débito se satisfaga por completo.

Por ello, a pesar de la eventual transmisión de la mitad parte indivisa de la propiedad en el concurso, la hipoteca que grava la totalidad del dominio de esa finca, incluyendo por tanto patrimonio que es ajeno a la concursada, deberá subsistir sin cancelar en tanto la obligación garantizada no sea íntegramente satisfecha.

CUARTA.- Pago de los impuestos y gastos por la transmisión de inmuebles

La administración concursal pretende que todos los gastos e impuestos que se produzcan por la enajenación de los bienes del concursado, serán asumidos por la parte compradora/adjudicataria. Es decir, pretende atribuir indiscriminadamente todos los gastos a la parte cuando nada se razona en el Plan de liquidación que justifique que los gastos no deban ser satisfechos con arreglo a Ley.

En consecuencia, esta parte se opone a que los adjudicatarios deban satisfacer de forma indiscriminada todos los gastos derivados de la transmisión de los bienes y propone que, al igual que ocurre con los impuestos, se asuman conforme a Ley.

A este respecto ha tenido ocasión de pronunciarse la **Audiencia Provincial de Valencia, Sección 9ª**, en múltiples resoluciones, pronunciándose por primera vez en su **Auto nº 238/2013 de fecha 4 de junio de 2013**, al disponer que, por más que puedan tenerse en cuenta otras consideraciones de interés material, la situación concursal no permite alterar contenidos tributarios imperativos so pena de nulidad. En concreto dice:

*“El Tribunal, nada objeta a que efectivamente lo acordado por el Juez es más beneficioso para los acreedores al excluir cargas al concursado y por ende obtener mayor liquidación que redundaría en beneficio de los acreedores. Pero el Tribunal debe matizar la decisión, pues tal conveniencia no puede alterar contenidos imperativos y obligatorios de la Ley **so pena de su nulidad** y el pago por el comprador en las enajenaciones de bienes que se efectúen de todos los gastos e impuestos será en aquéllos donde esté posibilitada tal disposición por las partes, pero en los supuestos donde la norma legal impone necesariamente sin posibilidad de alterar vía pacto, tal disposición legal, como son impuestos a la parte vendedora, y en este sentido ha de entenderse la aprobación judicial del Plan de liquidación.”*

En esta línea ha seguido pronunciándose, **en sus Autos posteriores de fecha 16 de febrero de 2015 (rollo nº 714/2014) y 3 de marzo de 2015 (rollo nº 926/2014)**, la Audiencia Provincial de Valencia ha venido a estimar los recursos de la parte acreedora confirmando que las reglas del plan de liquidación no pueden alterar la imputación de gastos e impuestos cuando éstos “sean imperativos para el vendedor con arreglo a Ley”.

En consecuencia, se deberá incluir en el plan de liquidación que los gastos e impuestos (en especial el IBI y la Plusvalía) que se devenguen con ocasión de la enajenación de los bienes deberán ser satisfechos por cada parte con arreglo a Ley.

En definitiva, la concursada deberá de atender los IBIs que se devenguen y la Plusvalía, o los que lo hayan hecho ya, según su prelación (créditos concursales) o vencimiento (créditos contra la masa). Y si la concursada carece de masa para hacerlo, sencillamente no podrá atenderlos y nada podrá reprochársele por no hacerlo. Lógicamente, en ese caso asumimos la posibilidad de que entren en juego las afecciones reales y legales que la normativa tributaria concede a esos acreedores para dirigir su reclamación subsidiariamente al adquirente de los inmuebles. Pero el juego de esas afecciones es una cuestión ajena al concurso.”

CUARTO.- DE LA CONTESTACIONES A LAS OBSERVACIONES POR LA AC

1) De la contestación a las observaciones de CAIXABANK al plan de liquidación de JOSE MOLINA ESTEBAN

Por la AC se contesta a las observaciones, en síntesis, las siguientes observaciones al plan:

- i. *“Que, por medio de correo electrónico, se acaba de presentar, en formato «WORD» el plan de liquidación de los bienes y derechos del Sr. Molina Esteban.*
- ii. *Que, siendo así que, mediante la Diligencia de Ordenación de fecha 21 de octubre de 2021 dictada en la Sección 5.ª del concurso del Sr. Molina Esteban, en los trámites seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción (Sección Civil) número 4 de los de Catarroja, quedó suspendida la presentación de nuestro escrito de alegaciones a las modificaciones solicitada por el acreedor CAIXABANK, S.A., no podemos aportar las mismas por correo electrónico, al no habérsenos dado plazo al efecto; no obstante lo cual, por medio del presente escrito, vengo en realizar las alegaciones conducentes a dicha proposición de modificación de nuestro plan de liquidación en los siguientes términos:*

A LA PRIMERA.- Denominada «Del consentimiento del acreedor privilegiado (art. 210 TRLC)»: Manifiesta CAIXABANK lo siguiente:

(i) *«No está obligado a mejorar las ofertas que se reciban sobre el bien afecto a privilegio especial.» Es obvio y, en nuestro plan de liquidación, no se obliga a nadie, sólo se faculta a CAIXABANK a mejorar postura y, si no lo hace, la oferta queda firme.*

(ii) *«Si se reciben ofertas sobre el bien afecto y son inferiores a la deuda privilegiada, deben contar con su consentimiento expreso conforme prevé el artículo 210 TRLC». Es obvio y, esto es lo que decimos en el plan.*

(iii) «La dación en pago o para pago, además de poder efectuarse en cualquier momento de la liquidación, nunca le podrá ser impuesta y deberá contar con su consentimiento expreso, en cumplimiento del artículo 211 TRLC». Es obvio y no hemos dicho lo contrario.

(iv) «En caso de no aceptarse las ofertas recibidas ni optar por la dación en pago o para pago, deberá solicitarse la subasta judicial.» También consta así expresado en el plan, véase en la página 6, apartado «4)-b)».

A LA SEGUNDA.- Denominada «Los bienes del concursado deberán realizarse mediante la subasta judicial con sujeción a las normas previstas en la Ley de Enjuiciamiento civil»: No parece que exista contradicción entre lo expuesto en el Plan, lo dicho por CAIXABANK y la reproducción que realiza del art. 10 de la Ley 16/20, pues el apartado 1 que resulta transcrito, faculta a realizarse la masa activa «bien mediante subasta, judicial o extrajudicial...» () y, nosotros hemos **optado** por la subasta **extrajudicial** como método más rápido, pero, no vemos, ni la utilidad para el acreedor con privilegio especial o el resto de la masa pasiva del concurso, así como tampoco cómo puede realizarse extrajudicialmente siguiendo las normas de la Ley ritual civil, la que, en cualquier caso, acorde con lo dispuesto en el **art. 521 T.R.L.C.** la ley procesal civil es subsidiaria, máxime, por cuanto que, como queda dicho precedentemente, se le confiere al acreedor con privilegio especial un derecho de mejora, de adquisición preferente y de aceptación del remate en cualquier caso.

A LA TERCERA.- Denominada «En caso de subasta extrajudicial se acuda al Consejo General de Procuradores de España (CPGE): No se explica, ni la obligación a imponer a esta Administración Concursal este portal concreto, cuando lo que, **en base a nuestra experiencia**, hemos establecido la posibilidad de acudir a cualquiera de los dos portales, el notarial o el de la procuraduría, lo cual, además de un problema de costes, resulta menor en el Notarial, pues éste es quien otorga la escritura de adjudicación a favor del rematante, sin entrar en colisión o adición de costos con el portal de la procuraduría. La elección de uno u otro no debe venir impuesta, en ningún caso, por ningún acreedor, como se pretende por CAIXABANK y, mucho menos, porque no viene determinada ventaja alguna para la masa.

A LA CUARTA.- Denominada «Sobre la cancelación de cargas en el caso de bienes en proindiviso»: Resulta obvio, también, que la cancelación de la hipoteca, rematada la mitad indivisa del Sr. Molina Esteban, no se realizará por toda la hipoteca, sino, sólo sobre su parte. En cualquier caso y, habida cuenta de que **ambos concursos han sido acumulados**, lo procedente, a día de hoy, es más que oportuno actuar mediante la **consolidación de masas** tal y como prevé el **art. 43 T.R.L.C.** dada la confusión patrimonial y, precisamente, para evitar estas situaciones, actuándose conforme al **art. 149.2** de forma acumulada ambas ejecuciones o liquidaciones concursales.

A LA QUINTA.- Denominada «Pago de los impuestos y gastos por la transmisión de inmuebles»: En realidad, la cuestión que plantea CAIXABANK queda reducida al I.I.V.T.N.U. (plusvalía municipal) pues el I.T.P.A.J.D. corre por cuenta del adquirente, respecto del cual, no hay inconveniente alguno en que sea a cargo de la masa, por lo tanto, se deberá entender que el pago de los gastos e impuestos serán **«conforme a Ley»** aplicable.

A LA SEXTA.- Denominado «El pago de la tasa de la publicación de la subasta le corresponde a la masa del concurso». Ya hemos dicho que la mejor opción es la subasta **extrajudicial** donde no hay que pagar tasa alguna, por lo que no procede su consideración o innecesaria modificación. En cualquier caso, hay que observar lo siguiente:

I. Que, el artículo 646 LEC que es el que establece cómo debe realizarse la publicidad de la subasta, expresa en su apartado 2, que “Cada parte estará obligada al pago de los gastos derivados de las medidas que, para la publicidad de la subasta, hubieran solicitado, sin perjuicio de incluir en la tasación de costas los gastos que, por la publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, se hubieran generado al ejecutante.” En este sentido, la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, ni es, ni puede ser considerada como Parte procesal alguna, pues las Partes son, de un lado, la Concursada y, de otro, la Masa Pasiva o Acreedores, cuyos intereses ordena o dirige, pero no es la Parte en sí misma considerada, por lo que no puede ser considerada como obligada al pago.

II. En este mismo sentido y, subjetivando la cuestión, nos encontramos con que el único beneficiario de la publicación y realización de las subastas, es y será el acreedor con privilegio especial que ostenta el crédito hipotecario correspondiente, más concretamente, CAIXABANK, S.A. por lo que, a dichos efectos, debe considerarse como Ejecutante, pues los posibles importes que pudieren percibirse de los hipotéticos remates, serían para dicho acreedor y, sólo si sobrare o excediere de su privilegio, podría atenderse con este sobrante, en primer lugar, aquellos Créditos contra la Masa devengados desde la declaración de concurso, pendientes de pago y, atendidos todos los devengados en estos tres (3) últimos años que se hallan pendientes de pago, por el orden previsto en el artículo 244 T.R.L.C., y sólo si sobrase, podría resarcirse el acreedor privilegiado, de la tasa.

III. En igual sentido, hay que traer a colación lo dispuesto en la **Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos**, la que, en su artículo 16 dispone que “1. Serán sujetos pasivos de las tasas, las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público o a quienes afecten o beneficien, personalmente o en sus bienes, los servicios o actividades públicos que constituyen su hecho imponible.” Así pues, no cabe duda de que el **beneficiario** al que alude la Ley de Tasas, es CAIXABANK, S.A., pues la subasta se realiza en su exclusivo y directo beneficio, por lo que sólo a dicha entidad se le puede reclamar y exigir el pago.”

2) De la contestación a las observaciones de CAIXABANK al plan de liquidación de AMANDA PEDREGOSA ESPAÑA

Por la AC se contesta a las observaciones, en síntesis, las siguientes observaciones al plan:

“Primero.- Del consentimiento del acreedor privilegiado (art. 210 TRLC)

En desacuerdo. Es voluntad de esta Administración Concursal acatar los preceptos normativos fijados en la Ley, y adecuarlos al beneficio de los acreedores en su conjunto, para que de la liquidación ordenada de la masa activa se satisfagan las mayores cuantías de la masa pasiva. Por lo que no se debe favorecer la posición de un solo acreedor en perjuicio del resto, máxime cuando el propio acreedor que ha instado el presente incidente goza de un privilegio real sobre un bien.

De la argumentación expuesta por el acreedor, se desprende que la misma está adaptada al anterior art. 155 LC que dista mucho de lo expuesto en el actual cuerpo legislativo, pues el tenor literal de la Ley es claro en el artículo invocado.

Para la realización de la venta directa, se fija la necesidad de la Autorización Judicial. El precepto normativo del art. 210.2 TRLC delimita únicamente la legitimación activa para su solicitud, no los requisitos de la misma, que vienen fijados en el art. 518 del TRLC, donde se habilita un plazo de como mínimo tres días y como máximo diez días para presentar alegaciones por las partes, pero en su subpunto tercero únicamente deja la potestad para su ventura en las manos del Juez y no en la de alguna de las partes, tengan o no algún privilegio especial, por lo que la exigencia del “consentimiento expreso del acreedor privilegiado” esta carente de todo respaldo normativo.

Es por ello, que dicha Alegación de modificación del Plan de Liquidación debe ser rechazada al gozar de un mecanismo legal fijado y ajeno a la voluntad de alguna parte, todo para mayor garantía del concursado y del conjunto de los acreedores.

Segundo.- De la dación en pago o para pago.

En desacuerdo, pues en el plan de liquidación se hacia la siguiente referencia a la dación en pago:

“6.- No obstante todo lo anterior, se aceptará una dación en pago si el acreedor con el crédito hipotecario considera con ello resarcido sus derechos, siempre que el crédito resultante supere el 50% del valor del bien si no es vivienda habitual, y el 70% si así lo fuera, pasando como crédito ordinario el saldo restante, más conocido como “cola hipotecaria”.”

La redacción del mismo no es del todo clara y por ello ha podido inducir a error al acreedor privilegiado, pues el texto contempla los requisitos fijados en el art. 211 TRLC, pues la frase "... se aceptará una dación en pago si el acreedor con el crédito hipotecario..." Corresponde con lo fijado en el art. 211.2 TRLC al ser los legitimados para plantearla al Juez el acreedor o la Administración Concursal. De la frase "... si el acreedor con el crédito hipotecario considera con ello resarcido sus derechos, ..." Se cumple con lo estipulado en el art. 211.3 TRLC al contemplar el pago total de su crédito.

Por el contrario, la redacción más confusa puede ser la siguiente:

"... siempre que el crédito resultante supere el 50% del valor del bien si no es vivienda habitual, y el 70% si así lo fuera, pasando como crédito ordinario el saldo restante, más conocido como "cola hipotecaria..."

Dicho texto es una complementación del 211.4 TRLC, por lo que estaría cubierto lo dispuesto en el texto normativo, que recordemos es de obligado cumplimiento y el texto presentado no incurre en contradicción con el mismo.

Es por ello, que dicha Alegación de modificación del Plan de Liquidación debe ser rechazada al cumplir con las exigencias y reglas fijadas en el art. 211 TRLC, que recordemos es de obligado cumplimiento.

Tercero.- Sobre la cancelación de cargas en el caso de bienes en proindiviso.

Parcialmente de acuerdo. El plan de liquidación trata los bienes gananciales de la siguiente forma:

"5.- En el supuesto de que alguno o algunos de los bienes inmuebles fueran de propiedad compartida, en aras a evitar los posibles perjuicios que pudiera irrogar el derecho de retracto legal o convencional que pudiere existir, se notificará de manera fehaciente la oferta más alta al cotitular para que si es su deseo pueda igualar la referida oferta."

Con respecto a la cancelación de las cargas se expone lo siguiente:

"... La venta del inmueble se practicará libre de cargas incluidas las hipotecarias, gravámenes y embargos, cancelándose y levantándose los que traben los inmuebles mediante el auto de aprobación del plan de liquidación para posibilitar la venta de los mismos. Con respecto a los inmuebles gravados con garantía real y de conformidad con lo preceptuado en el art. 272 TRLC, el privilegio especial solo alcanzará la parte del crédito que no exceda del valor de la respectiva garantía que conste en la lista de acreedores, calculada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 273 TRLC. El importe del crédito que exceda del reconocido como privilegiado especial será calificado según su naturaleza. El acreedor hipotecario, a fin de garantizar su participación en el plan de liquidación, puede ofertar la dación en pago del bien y pujar en el proceso de enajenación del bien mejorando la oferta obtenida. ..."

Mientras que la alegación del acreedor expone lo siguiente:

“Por ello, a pesar de la eventual transmisión de la mitad parte indivisa de la propiedad en el concurso, la hipoteca que grava la totalidad del dominio de esa finca, incluyendo por tanto patrimonio que es ajeno a la concursada, deberá subsistir sin cancelar en tanto la obligación garantizada no sea íntegramente satisfecha”

Es por ello, que efectivamente se debe en el hipotético caso contemplar la cancelación de la carga sobre el bien en su conjunto y siempre y cuando el plan de liquidación del otro titular así lo contemple, es por ello que debemos acudir al Plan presentado por el otro Administrador Concursal D. Josep Gallel por si recoge idénticos términos. No obstante, consideramos acertada la matización de la exclusión de las cargas no solo para la mitad indivisa del bien, sino para la totalidad del mismo, aceptando por ello la teoría expuesta en la alegación del acreedor pero no sus conclusiones, ya que efectivamente el Reglamento Hipotecario así lo expone, pero olvida la aplicación subsidiaria de la legislación del resto del Ordenamiento Jurídico frente a la Ley Concursal por el principio de autointegración de la norma, mientras no exista un silencio normativo.

CUARTO.- Pago de los impuestos y gastos por la transmisión de inmuebles

En cuanto a los gastos de la adjudicación del inmueble y la pretensión de la asunción de los mismo por el adquirente, guarda una utilidad material indiscutible, esta Administración Concursa tiene como principio básico la defensa de los intereses de los Acreedores, respetando los derechos del concursado, por ello en su virtud no puede velar únicamente por un solo acreedor, aunque este represente la mayoría de la masa pasiva, debemos de procurar las máximas garantías para todos, es por ello que siguiendo lo fijado en el art. 80 TRLC esta administración debe fijar los criterios para reducir la masa pasiva en la medida de lo posible, por ello únicamente se redactó el plan de liquidación en dichos términos debido a la falta de medios del concursado, que no puede hacer frente a sus posiciones pasivas actuales como para cargarles con más deudas, es por ello que se aplica el principio del que más puede, puede con menos, como es el caso del pago de los gastos.

Es por ello, que dicha Alegación de modificación del Plan de Liquidación debe ser rechazada al buscar el máximo beneficio de los acreedores en su conjunto y no a favorecer al acreedor con la garantía real frente al resto de acreedores.”

QUINTO.- DE LA VALORACION DE LA SOLICITUD

Lo primero que hay que poner de relieve es el hecho de que nos hallamos ante dos solicitudes de concurso consecutivo que han dado lugar a la una única declaración de concurso por la relación matrimonial de los concursados, pero en el que existen dos administradores concursales nombrados como consecuencia que cada uno de ellos habían sido lo mediador concursal de cada deudor. Ello ha dado lugar a que se hayan presentado dos

planes de liquidación, uno por cada deudor, a pesar de que solo hay un bien a liquidar que es la vivienda habitual, finca número 2.963 de Benetússer inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17. Es por ello que se considera procedente aprobar un plan de liquidación común para ambos deudores.

En segundo lugar, a pesar de considerarse mejor elaborado y expuesto el plan de liquidación de JOSE MOLINA ESTEBAN que el de AMANDA PEDREGOSA ESPAÑA, y que este Juzgador es más partidario de la subasta extrajudicial que la judicial, y dado que solo hay un activo realizable, que es la vivienda habitual, y que, como es habitual, el único acreedor que ha formulado observaciones es el acreedor con privilegio especial, se considera que la realización de los bienes objeto de liquidación se hará por medio de subasta judicial sujetándose a las previsiones de la LEC en todos sus aspectos. De haber gastos que no pudieran cubrirse con el activo del concurso, se deberá de comunicar la insuficiencia de masa activa por la AC, considerando los activos irrealizables, dejándolos a la suerte de una futura ejecución, de ser está insta por cualquiera de los acreedores.

Visto lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

APROBAR el plan de liquidación de JOSE MOLINA ESTEBAN y de AMANDA PEDREGOSA ESPAÑA, al que habrán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa del concurso, y el cual comprenderá como única operación de liquidación la subasta judicial con sujeción a las previsiones de la LEC.

La presente resolución tiene valor de autorización para enajenar los bienes o derechos afectos a crédito con privilegio especial o para darlos en pago o para pago o de autorización para enajenar las unidades productivas cuando así conste expresamente en el propio plan aprobado.

En lo no previsto en el plan de liquidación serán de aplicación las reglas supletorias de liquidación de los arts. 421 y 422 TRLC.

Conforme a la Ley Concursal se acuerda darle la publicidad a esta resolución mediante la publicación de edictos en el Tablón Edictal Judicial Único (TEJU) por plazo de DIEZ DIAS a los efectos solamente de personación en la Sección Sexta.

Procédase a la formación de la Sección Sexta, de calificación del concurso, con testimonio de la presente resolución, y a la que se unirá el informe de la administración concursal y del auto de declaración del concurso, sin perjuicio de añadir testimonio de la solicitud y otros documentos de la solicitud de considerarse necesario por alguna de las partes, pudiendo en los términos previstos en el art. 446-1 TRLC, personarse en dicha Sección 6ª cualquier acreedor o persona con interés legítimo dentro del plazo de DIEZ DIAS desde la publicación de esta resolución en el tablón de anuncios.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación, para ante la Ilma. Audiencia Provincial, que deberá interponerse en el plazo de veinte días (artículo 419-3 TRLC). De conformidad con la D.A. 15ª de la LOPJ, para que sea admitido a trámite el recurso de apelación contra esta resolución deberá constituir un depósito de 50 €, que le será devuelto sólo en el caso de que el recurso sea estimado. El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el banco BANESTO, en la cuenta correspondiente a este expediente indicando, en el campo "concepto" el código "02 Civil-Apelación" y la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA. En el caso de realizar el ingreso mediante transferencia bancaria, tras completar el Código de Cuenta Corriente (CCC, 20 dígitos), se indicará en el campo "concepto" el número de cuenta el código y la fecha que en la forma expuesta anteriormente.

Así por este Auto, lo pronuncia, manda y firma el Itmo. Sr. D. JACINTO TALENS SEGUÍ Magistrado Juez de este Juzgado; doy fe.