

Procedimiento Concurso Consecutivo Abreviado Nº 54/2020
 Concursado **JAVIER SALAR RUIZ**
PLAN DE LIQUIDACION

**AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1
 ALICANTE**

D. MARTIN CARLOS ARNAL COLL, DNI. 22.524.415-D, Administrador Concursal de **D. JAVIER SALAR RUIZ**, quedando acreditada la citada representación en los Autos de Procedimiento Consecutivo Abreviado 54/2020 de este Juzgado, comparece y como mejor proceda en Derecho **DICE**:

Que de conformidad con lo establecido en el art. 408 del TRLC, presenta un Plan adecuado para la realización de los bienes y derechos del concursado que forman parte de la masa activa del concurso:

DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LOS BIENES Y DERECHOS QUE CONFORMAN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO.

DESCRIPCION	FINCA	VALOR (*)	OBSERVACIONES
Urbana- Número Tres. Vivienda en primera planta del edificio situado en Novelda, calle Travesía, 33 1º . Superficie construida de 136,67 metros cuadrados.	Finca Nº 39.132 del Registro de la Propiedad de Novelda	132.000,00 €	1ra. Hipoteca a favor de BANKIA (94.758,78 €) y 2da. Hipoteca a favor de CAIXABANK (83.499,35 €)
Urbana- Número Cuatro. Vivienda en tercera planta alta del edificio situado en Novelda, calle Castilla, 8 . Superficie construida de 71,50 metros cuadrados.	Finca Nº 41.892 del Registro de la Propiedad de Novelda	123.242,79 €	Hipoteca a favor de CAIXABANK
Urbana- Número Cinco. Vivienda en cuarta planta alta del edificio situado en Novelda, calle Castilla, 8 . Superficie construida de 71,50 metros cuadrados.	Finca Nº 41.894 del Registro de la Propiedad de Novelda	123.242,79 €	Hipoteca a favor de CAIXABANK
TOTAL		378.485,58 €	

NOTA (*) Valor estimado de mercado, pendiente de realizar tasación actual

El objeto del presente Plan es ordenar la forma en la cual se procederá a la liquidación de los activos del deudor estableciendo al efecto dentro de la libertad de forma las reglas por las cuales se ha de regir, recogiendo, no obstante, las que tienen carácter imperativo de conformidad a la Ley Concursal.

I.- EXPOSICIÓN GENERAL

El Plan afecta a todos los bienes que en este momento constituyen la masa activa, que son los comprendidos en el inventario arriba indicado.

El presente Plan de Liquidación incluye la posibilidad de la adquisición directa de los bienes y derechos integrantes del patrimonio del deudor.

El Auto de declaración del concurso en su parte dispositiva también apertura la Fase de Liquidación, por lo tanto eso implica que se puedan iniciar las acciones necesarias para buscar posibles compradores a este inmueble o negociar con el acreedor que posee el Privilegio Especial, una posible dación en pago.

La Administración Concursal queda facultada para suscribir, en su nombre o en nombre de la deudora, todos cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en orden a la ejecución del presente y/o realización de la totalidad de bienes de la deudora, estableciendo las condiciones y pactos que estime conveniente, sin que los mismos puedan ir en contra del plan.

II.- BIENES OBJETO DE LIQUIDACIÓN

DESCRIPCION	FINCA	VALOR (*)	OBSERVACIONES
Urbana- Número Tres. Vivienda en primera planta del edificio situado en Novelda, calle Travesía, 33 1º . Superficie construida de 136,67 metros cuadrados.	Finca Nº 39.132 del Registro de la Propiedad de Novelda	132.000,00 €	1ra. Hipoteca a favor de BANKIA (94.758,78 €) y 2da. Hipoteca a favor de CAIXABANK (83.499,35 €)
Urbana- Número Cuatro. Vivienda en tercera planta alta del edificio situado en Novelda, calle Castilla, 8 . Superficie construida de 71,50 metros cuadrados.	Finca Nº 41.892 del Registro de la Propiedad de Novelda	123.242,79 €	Hipoteca a favor de CAIXABANK
Urbana- Número Cinco. Vivienda en cuarta planta alta del edificio situado en Novelda, calle Castilla, 8 . Superficie construida de 71,50 metros cuadrados.	Finca Nº 41.894 del Registro de la Propiedad de Novelda	123.242,79 €	Hipoteca a favor de CAIXABANK
TOTAL (*)		378.485,58 €	

NOTA (*) Valor estimado de mercado, pendiente de realizar tasación actual

Existencias

No posee.

Deudores

No posee

Inversiones a corto plazo

No posee

II. PLAN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA

VENTA DIRECTA

Esta Administración Concursal considera que, dado el endeudamiento existente con los acreedores con Privilegio Especial, es inviable la venta directa a terceros. Por lo tanto, otorga el plazo de QUINCE DÍAS, para ver si los acreedores con Privilegio Especial, nos realiza una oferta de dación en pago.

SUBASTA CON EMPRESA ESPECIALIZADA

Es criterio de esta Administración Concursal el proceder a la enajenación de los bienes que componen el inventario del concursado por medio empresa especializada, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril de 2020, si en el plazo de QUINCE DIAS no se ha recibido ninguna oferta por parte de los acreedores que tienen reconocido en el concurso el Privilegio Especial

Por parte de la Administración Concursal, como norma general, comunicará expresamente (por email, fax, o carta certificada) a todos los acreedores de la concursada la celebración de la subasta para su conocimiento.

Todos los gastos inherentes a estos servicios serán a cargo del comprador, tanto en la venta directa como en la subasta con empresa especialidad.

CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

- a) La Administración Concursal propondrá a la entidad especializada para que se lleve a efecto la subasta pública de los bienes y derechos. La determinación de esta entidad y las condiciones en que la venta deben efectuarse se entenderá definitiva y plenamente eficaz en los términos propuestos en las presentes condiciones particulares, sin necesidad de comparecencia de los que fueren parte o resulten interesados en el concurso. La subasta pública de estos bienes y derechos se llevará a efecto por la entidad especializada designada por la administración concursal con sometimiento exclusivo a los términos previstos en estas condiciones particulares y en lo no previsto en estas, por las condiciones generales de la entidad especializada que proceda a la subasta pública de los bienes.
- b) La venta en subasta pública se realizará "online" (a través de Internet)

por la entidad especializada propuesta por la Administración Concursal. Las bases concretas de la subasta se encuentran recogidas en el presente escrito y se adjuntarán y publicarán en la página web para su pública difusión, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.

En todo caso, la Administración Concursal indicará al Juzgado para su publicación en el tablón de edictos, los siguientes términos:

- Fecha y hora de inicio de la subasta pública.
 - Fecha y hora de finalización de la subasta pública.
 - URL o dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta pública.
- c) La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa se realizará en todo caso en estado de libre de cargas y gravámenes.
- d) Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes y derechos objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.
- e) El periodo mínimo para la presentación de ofertas será de 30 días naturales desde la apertura del periodo apto para la licitación. Ello no obstante, la subasta pública se prorrogará automáticamente si, dos minutos antes de la finalización de la misma, algún licitador efectuase una puja que mejorare la anterior, siendo dicha prórroga de dos minutos adicionales más, y así sucesivamente hasta los licitadores concurrentes a la subasta pública dejare de incrementar el precio de la mejor postura.
- f) El precio a efecto de subasta será el marcado en el inventario de los bienes.
- g) Todos los gastos de la venta serán de la exclusiva cuenta y cargo del comprador o adjudicatario, en especial, los gastos de gestión devengados por la empresa especializada por su intervención en la realización de los bienes, que ascenderán al cinco por ciento (5%) sobre el precio de salida de los inmuebles, el cual se tomará de una valoración estimada de los mismos sin necesidad de tasación. Los impuestos serán satisfechos conforme a ley.
- h) La entidad encargada de la subasta pública podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta pública. Los acreedores concursales que ostenten créditos con privilegio especial

sobre los bienes objeto de subasta pública, podrán concurrir a la misma sin que en ningún caso le sea exigible la prestación de depósitos o garantías para su intervención, siempre y cuando el plan de liquidación así lo prevea.

- i) La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes en la página web a través de la que se realice la subasta será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones al usuario posteriores tanto realizados por la entidad especializada designada como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.
- j) La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta pública a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta mediante cheque bancario nominativo en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos. Esta Administración Concursal considera conveniente la cesión de remate a terceros.
- k) En defecto de autorización expresa del acreedor con privilegio especial, y en caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho cincuenta por ciento (50%) del valor establecido en el inventario de bienes de la Administración Concursal de los textos definitivos, la Administración Concursal, con carácter previo al otorgamiento de escritura de venta, pondrá en conocimiento del Juzgado y de dichos acreedores con privilegio especial las ofertas recibidas, quienes podrán ejercitar su derecho como tenedores del privilegio especial.

La Administración Concursal acordará abrir subasta restringida a través de la página web de la entidad especializada designada, entre los oferentes. Dicha subasta restringida, limitada exclusivamente al que haya presentado la mejor oferta durante el periodo normal de licitación y al acreedor o acreedores con privilegio especial, se llevará a efecto según las reglas y usos de la casa o entidad que subasta, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por este último mejor postor durante la previa subasta pública.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese presentado mejor oferta por el acreedor con privilegio especial, la Administración Concursal declarará aprobado el remate y se llevará a efecto la venta a favor del mejor postor, debiendo concurrir a la firma el acreedor con privilegio especial a los efectos de lo indicado anteriormente acerca de la cancelación de las de cargas registrales o de otra índole, y recepción del precio hasta el límite de su crédito privilegiado.

Concluida la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate a favor del mejor postor. La cancelación registral de la carga o cargas reales constituidas a favor de créditos concursales

se verificará por el Letrado de la Administración de Justicia por medio de Decreto, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del artículo 642 de la LEC y artículo 149.3 de la LC.

Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para entrega de los mismos y pago del precio de remate, la Administración Concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor (en la forma que se establezca en las bases y condiciones de intervención en la subasta pública), podrá declarar adjudicatario a los siguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

- l) La falta de concurrencia del acreedor con privilegio especial a la subasta pública o a la subasta restringida prevista en el apartado anterior producirá el efecto previsto en el artículo 671 párrafo 2º de la LEC con respecto a la carga o cargas reales que afectará al bien objeto de venta pública. En este caso, a petición de la Administración Concursal, el Letrado de la Administración de Justicia procederá al levantamiento de la carga o cargas reales descritas mediante el libramiento de los correspondientes mandamientos.
- m) En el supuesto de que la subasta pública quede desierta de acuerdo con el art. 671 de la LEC, el acreedor con privilegio especial podrá comprar el bien por el 50% del valor fijado a efectos de subasta en la escritura de hipoteca, compensando el importe hasta donde alcance el privilegio especial reconocido e ingresando en la masa el exceso hasta completar el importe de adjudicación, siempre y cuando presente la oferta de compra a la Administración Concursal en los 5 días hábiles siguientes a la finalización de la subasta pública.
- n) En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta pública o restringida, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso.
- o) La Administración Concursal, concluida la subasta pública sin la realización de los bienes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas establecidas en los apartados anteriores.
- p) El procedimiento de subasta pública será a criterio de la Administración concursal, protocolizado notarialmente mediante la incorporación de una Acta Notarial de protocolización y presencia en la que se dará fe de tantas acciones, actuaciones, situaciones de interés y cualesquiera vicisitudes que se produzcan durante el desarrollo de la subasta.

III. PLAN DE PAGO (sobre los pagos a realizar con el caudal obtenido)

Una vez cancelados los créditos con privilegio especial con cargo a los bienes y derechos afectos a los mismos, y así como realizados también todos los demás bienes y derechos, se procederá al pago de los créditos en el siguiente orden:

1. Créditos contra la masa, simultáneamente a la obtención de liquidez suficiente y en cualquier caso a sus debidos vencimientos, se cancelarán los créditos contra la masa relacionados en los textos definitivos además de otros que en su caso pudieran aflorar.
2. Créditos con privilegio general, por el orden establecido en el artículo 91 LC y, en su caso, a prorrata dentro de cada uno de ellos.
3. Créditos ordinarios, a prorrata.
4. Créditos subordinados. El pago de estos créditos no se realizará hasta que hayan quedado íntegramente satisfechos los créditos ordinarios y dentro del orden que establece la Ley Concursal y, en su caso, a prorrata dentro de cada uno de ellos.

En Alicante, 27 de noviembre de 2020

ARNAL COLL
MARTIN CARLOS
- 22524415D

Digitally signed by ARNAL COLL
MARTIN CARLOS - 22524415D
DN: cn=ARNAL COLL MARTIN
CARLOS - 22524415D, sn=ARNAL
COLL, givenName=MARTIN
CARLOS, c=ES,
serialNumber=IDCES-22524415D
Date: 2020.11.27 11:34:45 +01'00'

Fdo: D. Martín Carlos Arnal Coll
Administrador Concursal