



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 1 DE ALICANTE

N.I.G.: 03014-66-1-2020-0000067

Procedimiento: CONCURSO ABREVIADO [CNA] - 000054/2020-VANESA

De: D/ña. AEAT, TGSS, SUMA, FOGASA, CAIXABANK, S.A. y BANKIA, S.A

Procurador/a Sr/a. SASTRE BOTELLA, ENRIQUE ALEJANDRO y RIPOLL GARRIGOS, ESTEFANIA

Contra: D/ña. JAVIER SALAR RUIZ

Procurador/a Sr/a. GIMENEZ GONSALVEZ, PASCUAL

AUTO

En Alicante, a 1 de marzo de 2021

HECHOS

PRIMERO.-En fecha 27 de noviembre de 2020, la Administración Concursal de don Javier Salar Ruiz (en adelante, la AC) presentó escrito conteniendo el plan de liquidación, la cual, visto que cumplía los requisitos legalmente exigibles, fue admitida a trámite por medio de providencia de 2 de diciembre de 2021.

SEGUNDO.-Dado traslado a las partes, el Procurador de los Tribunales don Enrique Sastre Botella, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil Caixabank, S.A. (en adelante, CAIXABANK), presentó el día 30 de diciembre de 2020 escrito por el que presentó diversas propuestas de modificación del plan de liquidación; y la Procuradora de los Tribunales doña Estefanía Ripoll Garrigós, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil Bankia, S.A. (en adelante, BANKIA), presentó el día 31 de diciembre de 2020 escrito por el que presentó diversas propuestas de modificación del plan de liquidación.

Conferido el oportuno traslado a la AC para que se manifestara sobre las alegaciones de la representación procesal de los concursados, ésta evacuó el trámite conferido mediante escrito presentado en este Juzgado el día 21 de enero de 2021, por el que se opuso a las peticiones de la asistencia letrada de CAIXABANK, y admitió todas las sugerencias de la asistencia letrada de BANKIA, salvo la relativa al punto nº 2 (no pagar comisiones de Empresas Especializadas por comercialización de activos).

TERCERO.-En el presente procedimiento se han cumplido todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS



GENERALITAT
VALENCIANA

PRIMERO.-Principios generales.

1. Dispone el artículo 418 del Texto Refundido de la Ley Concursal (en adelante, TRLC), que:

"1. Durante los quince días siguientes a la fecha en que haya quedado de manifiesto en la oficina judicial el plan de liquidación, el concursado, los acreedores concursales y, si existieran, los representantes de los trabajadores podrán formular observaciones y propuestas de modificación.

2. En el caso de que el plan de liquidación contuviera previsiones sobre la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contrato o la reducción de jornada de carácter colectivo, se estará a lo establecido en esta ley en materia de contratos de trabajo."

2. A su vez, el artículo 419 del TRLC dispone:

"1. Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el juez, según estime conveniente para el interés del concurso, deberá, mediante auto, aprobar el plan en los términos en que hubiera sido presentado, introducir en él las modificaciones que estime necesarias u oportunas o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. En el auto que se apruebe el juez deberá incluir íntegramente el plan de liquidación aprobado.

2. La aprobación del plan tendrá 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.

3. Contra el auto los interesados podrán interponer recurso de apelación."

SEGUNDO.-Propuesta de modificación de CAIXABANK.

3. **Posición de CAIXABANK:** la asistencia letrada de CAIXABANK realiza las siguientes alegaciones y propuestas de modificación:

a) **Propuesta 1ª (los bienes del concursado deberán realizarse mediante la subasta judicial con sujeción a las normas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC)):**

a.1.- La asistencia letrada de CAIXABANK entiende que, con la entrada en vigor de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia (en adelante, Ley 3/2020), que deroga el Real Decreto-ley 16/2020 (en adelante, RD Ley 16/2020), 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 de la Ley 3/2020 dispone:

"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,



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

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.”

a.2.- La asistencia letrada de CAIXABANK no prejuzga con carácter general las 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.

a.3.- La asistencia letrada de CAIXABANK parte de la base de que es la AC, como órgano auxiliar del juez del concurso, quien tiene encomendada por mandato legal la función de realizar los bienes y derechos integrados en la masa activa de 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 (en adelante, RD 1860/2004).

a.4.- Por lo tanto, la asistencia letrada de CAIXABANK argumenta que, tratándose de una excepción que quiebra con la regla general de que sea la AC la encargada de llevar a cabo las operaciones de 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. En este sentido, cita el AJM nº 1 de Murcia, de 10 de septiembre de 2013.

a.5.- En el caso presente, la asistencia letrada de CAIXABANK explica que el concursado únicamente es propietario de tres inmuebles que están ubicados en la misma localidad. Con estos antecedentes, ninguna especial complejidad se intuye en la labor de la AC que justifique acudir a terceros para gestionar su venta, incrementando con esto los costes de la liquidación y mermando, en lógica consecuencia, el producto de lo obtenido por la enajenación de los activos. Más al contrario, estas existencias son una partida constante en la masa activa de cualquier concurso, lo que conduce a la asistencia letrada de CAIXABANK a prever que cualquier AC, 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 entidades 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 esta misma línea, se pronunció el AAP Valencia (Sección 9ª), de 15 de julio de 2015.

a.6.- La asistencia letrada de CAIXABANK considera que la venta a través de entidad especializada 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



GENERALITAT
VALENCIANA

acudir a la Notaría para otorgar escritura de venta y cancelación de hipoteca. Todo esto, no sólo 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 LEC, 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. Esto sin perjuicio de la mayor transparencia y seguridad que otorga la realización de los activos mediante este sistema.

a.7.- Por esta razón, la asistencia letrada de CAIXABANK considera 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, y esto teniendo en cuenta el contenido del actual artículo 417.1 del TRLC: *"La administración concursal elaborará el plan de liquidación en atención al interés del concurso y a la más adecuada satisfacción de los acreedores"*.

b) Propuesta 2ª (de la fase de venta directa y de la dación en pago o para pago):

b.1.- La asistencia letrada de CAIXABANK recuerda que la AC ha suprimido la fase de venta directa para la realización de los bienes inmuebles por el mero hecho de estar afectos a privilegio especial, valorando los bienes hipotecados de la forma en que aparece en la página 4 del escrito de alegaciones de CAIXABANK.

b.2.- En este sentido, la asistencia letrada de CAIXABANK recuerda que se comunicó, y así consta reconocido en la lista de acreedores, un crédito con privilegio especial asociado a la finca registral nº 41.892 por importe de 109.534,35 euros, y otro del mismo importe a la finca registral nº 41.894. Es decir, créditos privilegiados inferiores a la valoración otorgada por la AC.

b.3.- Por tanto, la asistencia letrada de CAIXABANK entiende que no está justificado que se elimine esta fórmula de realización de los activos y se propone que se establezca un plazo de 1 mes desde la aprobación del plan de liquidación, para recibir ofertas sobre los bienes inmuebles con estricto cumplimiento de lo previsto en el artículo 210 del TRLC. Por otro lado, entiende que deberá incluirse en el plan de liquidación la posibilidad de realizar los activos mediante la dación en pago o para pago en cualquier momento de la fase de liquidación. Igualmente, la realización del activo se podrá realizar por empresa participada por el acreedor con privilegio especial.

4. Posición de la AC:

a) Propuesta 1ª (los bienes del concursado deberán realizarse mediante la subasta judicial con sujeción a las normas previstas en la LEC): la AC considera que la subasta con entidad especializada es la única forma y más rápida para que dichas entidades especializadas procedan a la adquisición de las viviendas, dado que este procedimiento provoca los correspondientes gastos inherentes a estos servicios y que van con cargo al comprador. Es cierto que no hace falta para este tipo de activos la entidad especializada, pero si procedemos a la subasta judicial estaríamos retrasando e incrementando un trabajo a criterio de la AC innecesario para la liquidación de dichos activos.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

b) Propuesta 2ª (de la fase de venta directa y de la dación en pago o para pago): la AC recuerda que si que está contemplada una fase de venta directa, si bien el plazo es de 15 días, lo que viene justificado por estar los activos actualmente a liquidar trabados por préstamos hipotecarios por valor muy superior al precio actual de mercado de las viviendas, que según información de la AC, es inferior aún al valor manifestado en la demanda por el concursado, que como se indica en el plan de liquidación, estaría pendiente de la correspondiente tasación de los mismos. Entiende la AC que los citados activos deben ser adquiridos por las distintas entidades financieras, tanto en venta directa como en dación en pago o para pago, por el mejor precio que ellas consideren para dicha enajenación y que el resto será calificado en el concurso como corresponda, pero que no admitirán ofertas de terceros por el valor que podrían realizarse.

5. Decisión de este Juzgador:

a) Propuesta 1ª (los bienes del concursado deberán realizarse mediante la subasta judicial con sujeción a las normas previstas en la LEC):

a.1.- Entiendo que la controversia planteada respecto de la propuesta interesada por la asistencia letrada de CAIXABANK, relativa a la enajenación por subasta judicial, no está correctamente planteada. No se trata tanto de si procede o no acudir como primer, y único, método de realización a la subasta por entidad especializada, en lugar de acudir a la subasta judicial, ya que la venta por entidad especializada es perfectamente factible en nuestro derecho (y durante importantes tramos del año anterior, la única posible en nuestros tribunales), además de ser el método deseado por el legislador COVID para evitar el colapso de los Juzgados de lo Mercantil. El problema es si los gastos de la subasta realizada a través de entidad especializada debe ser sufragados por la masa del concurso, o por los honorarios de la AC, que es la solución que, a propósito de la enajenación de la unidad productiva, prevé el artículo 216.3 del TRLC.

a.2.- La controversia anterior fue abordada en resoluciones anteriores por este Juzgado, y llegué a la conclusión de que había que atender a la naturaleza de los bienes a subastar por la entidad especializada, para ver si el recurso a la citada entidad especializada obedecía a las dificultades que pudiera presentarse para la AC, su enajenación sin la utilización de las citadas entidades. De esta forma, en estos casos en que la intervención de la entidad especializada fuera imprescindible para maximizar el valor de realización de los bienes, en estos casos, se entiende que es posible repercutir sobre la masa del concurso, o sobre el adquirente, los gastos de la subasta, y no sobre los honorarios de la AC.

a.3.- En cambio, en los casos en que la intervención de la entidad especializada no obedece a las dificultades de realización de los bienes, por la especial naturaleza de los bienes a realizar, debe entenderse que, por desarrollar la entidad especializada una labor que correspondería a la AC, por ser una de sus funciones la realización de los bienes, debe ser ésta la que asume los gastos de contratación de la entidad especializada, asumiendo el coste de su intervención con sus honorarios. A este respecto, el auto de este Juzgado de 4 de diciembre de 2015:

"(...) tras la entrada en vigor de la Ley 9/2015, cuya Exposición de Motivos aclara que la norma del artículo 149.1 de la LC es de carácter supletorio, hemos de estar a lo aprobado en el plan de liquidación, y en consecuencia no podemos acudir al artículo 149.1.1º de la LC.



GENERALITAT
VALENCIANA

más que a efectos sistemáticos y como paso previo para interpretar el propósito del legislador, que no es otro que evitar repercutir sobre el patrimonio del concurso, los gastos de realización, cuando el AC acude a una entidad especializada.

Con independencia de que la regla del artículo 149 de la LC invocada sigue siendo una regla legal supletoria, ya que así lo confirma la Exposición de Motivos de la Ley 9/2015, respecto de la posibilidad de repercutir en el adquirente la retribución de la entidad especializada, entiendo conveniente recordar el razonamiento contenido en el AJM número 1 de Palma de Mallorca de 21 de mayo de 2014:

“El punto de partida para solventar esta cuestión está en optar por una de estas tres posturas: a) en ningún caso procede a llamar a un experto distinto al miembro de la AC; b) la AC pueda en todo caso llamar a otro experto para asumir la dirección técnica de asuntos o para realizar ciertos bienes y derechos de naturaleza particular; y c) debe estarse a cada caso concreto.

Recuerda el Tribunal que ya tuvo la oportunidad de pronunciarse a este respecto en otro asunto concursal siendo que la solución acordada fue recurrida y resuelta por la Audiencia Provincial, en Auto de 31 de marzo de 2008, en el que se opta por la tercera de las soluciones antedichas, la de acudir al caso concreto. No obstante ello sí que fija unos criterios básicos que deben tenerse en consideración para alcanzar una solución adecuada.

En primer lugar, el ejercicio de la actividad profesional con ocasión de las funciones de administración concursal, no da derecho a cobro separado. El abogado no puede cobrar a parte del arancel por dirigir técnicamente los recursos que la administración concursal interponga contra las resoluciones del Juez del concurso.

Sin embargo, cuando la complejidad del concurso así lo exija y la Administración Concursal lo solicite, cabe la autorización del juez para delegar algunas de sus funciones, incluidas las relativas a la continuación de la actividad del deudor, en los auxiliares que aquélla proponga, la retribución de éstos, cuyos criterios se deben indicar al juez para su autorización en unión a la propia contratación de estos auxiliares, que serán a cargo de los propios administradores concursales en proporción a su propia retribución (salvo que expresamente acuerde otra cosa (art. 32 LC).

Con estos postulados queda claro que, en principio, no se debe acudir a ayuda externa para desarrollar las funciones propias de la administración concursal; la administración concursal debe ser capaz de gestionar los problemas en solitario. Y más aún si el designado es una persona jurídica compuesta por los elementos propios del concurso, tanto abogados como economistas. De hecho, la previsión legal es que, sólo en casos de excepcional complejidad del concurso, se podrá recurrir a terceros, llamados por la Ley auxiliares delegados, los cuales, en su función de colaboradores externos a la administración concursal, deberá ser autorizado por el juez que, además, fijará sus funciones y su remuneración, que siempre correrá a cargo de los administradores delegantes (art.32 LC).

No obstante estas máximas, en el auto de la Audiencia Provincial antes referido, se extrae una conclusión esencial cual es que, pese al criterio restrictivo que marca la ley concursal, ésta no persigue que los administradores lo hagan absolutamente todo. Se limita desde el punto de vista del criterio de la capacitación del órgano: “los administradores deberán ejercer directamente todo aquello para lo que, a priori, según su formación, están



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

capacitados para realizar. La Ley crea un órgano con unos requisitos específicos con la intención precisa de que sea capaz de desarrollar de modo eficiente las tareas asignadas. Es cierto que la complejidad del concurso hace que sea imposible diseñar subjetivamente un órgano preparado para solucionar todos los eventuales problemas que surjan; pero no lo es menos que puede presumirse que la Ley persigue que la administración concursal lleve a cabo aquellas actuaciones para cuya realización se encuentre capacitada. Si se da una especial complejidad en el procedimiento o existen otras circunstancias relacionadas con el "interés del concurso" que así lo justifiquen, los administradores podrán solicitar al juez la delegación."

Así pues, las actuaciones cuya ejecución demande conocimientos ajenos a los administradores podrán, en principio, ser asumidas por personas externas (sin necesidad de delegar). Como sucederá cuando el litigio presente dificultades especiales y se incluya en un sector legal al que sea ajeno el administrador concursal letrado, o se trate de realizar bienes de tal singularidad que sea necesario el auxilio de expertos en la materia. Se trata de asegurarse que los administradores no recurren a auxiliares colaboradores sin motivo, es decir, no se descargan de sus funciones con coste para la masa.

Sigue diciendo la Audiencia Provincial, "Y si en un momento dado se sienten desbordados o, simplemente, no quieren correr con los riesgos de una actuación determinada, podrían solicitar a un sujeto externo que ejercite sus funciones, y la única protección que tendría el concurso sería a posteriori, en la rendición de cuentas, algo claramente insuficiente. La Ley pone obstáculos y controles para algo que resulta innecesario, porque el concurso no va a tener que correr con los costes; y, a su vez, descuida la vigilancia sobre aquellos actos para los que sí sería necesario un control porque son pagados con cargo a la masa.

En definitiva, considera este Tribunal que la designación de otro Letrado para la dirección técnica, podrá hacerse a tenor de cada caso concreto o de supuesto específico, y a modo de bases se podría indicar que:

- a) dependerá de los supuestos de intervención o de suspensión-sustitución.
- b) la dirección técnica respecto de recursos, interlocutorias e incidentes en sentido estricto son funciones determinadas por la Ley y no permiten la llamada a otro Letrado distinto a la AC.
- c) las acciones de reintegración se entienden retribuidas a tenor del art.11 del Real Decreto, con carácter general; si bien, máxime siendo el baremo poco incentivador, podría designarse un Letrado para su ejercicio, en base a la complejidad que pudiese suscitar o a otras relevantes circunstancias concurrentes, y previa autorización del Juez del concurso, y con el tope máximo y la reducción que se reseñan en el apartado siguiente. Idem para los incidentes concursales.
- d) para el resto de posibles acciones a ejercitar (nulidad, anulabilidad, rescisoria general, rescisoria por lesión, restitutoria, simulación, revocación ordinaria, impugnación por fraude, impugnación por invalidez, las derivadas de la normativa societaria, etc) la regla general es la posibilidad de poder designar a un Letrado especialista, máxime si concurre complejidad de relaciones, previa autorización judicial, y con coste máximo el de los honorarios orientativos del Colegio de Abogados y con deducción de los que correspondería cobrar según el Arancel a la AC."



GENERALITAT
VALENCIANA

Queda claro que la Audiencia acoge un criterio permisivo, pero no absoluto. Está al caso concreto y en función de las circunstancias concurrentes. Pero en todo supuesto, tratándose de reclamaciones fuera del concurso, conforme al apartado d) que se acaba de exponer, permite la posibilidad de designar Letrados especialistas, previa autorización judicial y con fijación previa de honorarios. Y lo mismo debe comprender el supuesto en que para la venta de determinados bienes o grupo de bienes, con características singulares, sea preciso la intervención de expertos propios en la materia.”

En atención a la doctrina anteriormente expuesta, es preciso, para decidir sobre la repercusión o no de la retribución al adquirente, que el recurso a la entidad especializada obedezca a la necesidad de acudir a ésta como consecuencia de la especial naturaleza de los bienes o la mayor ventaja que para la liquidación de éstos puede obtenerse con la utilización de medios que las entidades especializadas ponen a disposición del procedimiento concursal. Mas cuando esta necesidad no venga justificada por la especial naturaleza de los bienes o las ventajas que para el procedimiento concursal pueda resultar, porque el encargo es genérico para todos los bienes, únicamente cabrá que la retribución de ésta se haga con cargo a la retribución de la AC, ya que esta labor de liquidación debe efectuarse por ella y el recurso a la entidad especializada no obedece a una necesidad real. De esta forma, no resulta adecuado, en estos supuestos, hacer sufrir a los acreedores, en estos casos, un gasto de liquidación que podría haberse evitado mediante la actuación proactiva de la AC. Ésta y no otra es la finalidad que informa la regla del artículo 149.1.1º de la LC. Dicho esto, lo cierto es que la entidad especializada pone a disposición del procedimiento concursal un método de realización que augura la consecución de un mayor precio, una mayor concurrencia de postores, y un incremento de valor de los bienes. Siendo que además estos instrumentos no están en la mano ni de la Administración Concursal ni de este Juzgado, y en el objetivo de no repercutir excesivos gastos a la masa, máxime cuando la entidad concursada tiene problemas de tesorería, es por lo que se considera adecuado que sean los adquirentes quienes afronten el importe de los honorarios de la entidad especializada, mediante la repercusión en el precio de éstos. Y no supone ninguna merma de la garantía de los acreedores privilegiados, no sólo porque estos medios se han revelado más beneficiosos para la optimizada realización de los bienes, sino fundamentalmente por cuanto que los titulares de los créditos con privilegio especial pueden acudir directamente a la cesión en pago, y de esta forma saldar su deuda, y no hacer acudir a un procedimiento caro y que no se revela eficiente para la maximización de su beneficio. En consecuencia, debe desestimarse la propuesta de modificación de la SAREB.”

a.4.- En el caso presente, es cierto que la propia AC consideró que la naturaleza de los bienes a vender, tres inmuebles, no justificaría la intervención de la entidad especializada. Pero también es cierto que esta doctrina debe modularse por la especial característica que presenta el mercado, arraigada en una profunda crisis estructural, y la situación en la que se encuentran los Juzgados, que aconsejaron la aprobación de una legislación COVID, que otorgó preferencia a la realización de los bienes por medio de entidades especializadas, para asegurar la no congestión de los Juzgados con subastas judiciales de tramitación ineficiente, así como la ágil realización de los bienes que permitiera a las personas físicas acceder de una manera rápida a los mecanismos de segunda oportunidad que ofrece la legislación, para de esta forma reintroducir a éstas al mercado productivo, y no destruir tejido empresarial, tan necesario en estos momentos.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

a.5.- Las circunstancias anteriores llevaron a los magistrados de los Juzgados de lo Mercantil de Alicante y Elche, a aprobar unos criterios de liquidación por medio de acuerdo de Junta de Magistrados de lo Mercantil de 4 de mayo de 2020, por el que interesábamos, para paliar la situación previsible de los Juzgados, que los profesionales acudieran a la subasta por entidad especializada, compensando este mandato judicial con la posibilidad de la AC de repercutir los gastos de la intervención de la entidad especializada en el adquirente. Sería ir contra mis propios pasos incitar a la AC para que acuda a este modo de realización y que, posteriormente, no se le compensara con la aplicación del acuerdo de magistrados de esta provincia. Por esta razón, debe rechazarse la observación o propuesta de modificación interesada por CAIXABANK.

b) Propuesta 2ª (de la fase de venta directa y de la dación en pago o para pago): esta propuesta de la asistencia letrada de CAIXABANK también debe rechazarse, por cuanto que no es cierto que no se prevea una fase de venta directa, lo que no se prevé es una fase de venta directa con las condiciones establecidas por la citada asistencia letrada, y que no atiendo a comprender en qué puede beneficiar al concurso, en qué puede maximizarse la liquidación. En cambio, comprendo que las condiciones de realización propuestas por la asistencia letrada de CAIXABANK sí que maximiza el valor de satisfacción de su crédito, sin los gastos de su realización por medio de una ejecución singular, haciendo recaer sobre la masa del concurso, gastos que deberían recaer sobre el acreedor privilegiado en una ejecución singular.

TERCERO.- Propuesta de modificación de BANKIA:

6. Posición de BANKIA:

a) Propuesta 1ª (fase de venta directa): la asistencia letrada de BANKIA realiza las siguientes propuestas de modificación del plan de liquidación:

a.1.- Ampliación sustancial del plazo: la asistencia letrada de BANKIA considera evidente que el plazo de 15 días no son suficientes ni para recabar ofertas de acreedores privilegiados, ni mucho menos de terceros interesados en la adquisición de los bienes, ni bastan para publicitarlos debidamente, entendiendo que esta fase ha de tener un plazo mínimo de 3-6 meses.

a.2.- Debe imperar el contenido del artículo 155 de la LC.

b) Propuesta 2ª (fase de subasta pública): la asistencia letrada de BANKIA realiza las siguientes propuestas de modificación del plan de liquidación:

b.1.- Respecto del apartado 1: la asistencia letrada de BANKIA entiende que ha de cumplirse el artículo 155.4 de la LC, en el sentido de que el juez deberá autorizar cuando el precio ofrecido sea igual o superior al pactado en la constitución de la garantía y su pago se realice al contado, y que siendo inferior requeriría no solo que cubra el valor de mercado según tasación realizada por una entidad homologada, sino que además deberá ser expresamente aceptado por el acreedor o acreedores privilegiados afectados. Pero en ningún caso podrán levantarse las cargas sin el consentimiento del acreedor privilegiado sin que se hayan satisfecho sus créditos.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

b.2.- Respecto del apartado m: la asistencia letrada de BANKIA entiende que ha de respetarse escrupulosamente el artículo 155.5 de la LC.

c) Inclusiones: la asistencia letrada de BANKIA, respecto a los derechos del acreedor privilegiado, propone las siguientes inclusiones en el plan de liquidación:

c.1.- Asunción de gastos según ley: el acreedor privilegiado no ha de asumir costes y gastos no fijados por ley (como las derivadas del I.I.V.T.N.U. y el límite legal en el pago de ITP y Comunidad de Propietarios).

c.2.- No pagar comisiones de empresas especializadas por comercialización de activos.

c.3.- No efectuar consignaciones o depósitos para intervenir en subasta.

c.4.- Que en caso de que se fijen lotes, se evite la formación de lotes compuestos por activos gravados por distintos acreedores hipotecarios junto con activos libres de cargas o con cargas de terceras entidades.

c.5.- La posibilidad de ceder el remate.

c.6.- La posibilidad de mejorar las ofertas de terceros en adquisición directa o en subasta.

c.7.- Que se mantenga el derecho de cobro de la diferencia del crédito reconocido y no cubierto con el activo de acuerdo con la calificación que corresponda.

c.8.- Incorporación de una cláusula de reversión que permita retornar a la venta directa si apareciese una buena oferta en cualquier momento anterior a la celebración de la subasta.

c.9.- Posibilidad de que el acreedor privilegiado pueda adjudicarse los bienes al mismo precio que el oferente sin tener que mejorar su oferta o postura. El consentimiento del acreedor ha de ser expreso, entendiéndose la no contestación como no aprobación.

c.10.- No se acepten ofertas inferiores al valor de la carga hipotecaria, salvo expreso consentimiento del acreedor privilegiado. Para los supuestos en los que la oferta sea inferior, se contempla un plazo de 20 días para mejorar la oferta o rechazarla.

c.11.- Que el acreedor privilegiado pueda solicitar la adjudicación en caso de subasta desierta en aplicación del artículo 671 de la LEC.

c.12.- La exención de consignación de depósito al acreedor privilegiado para participar en la subasta.

7. Posición de la AC: La Ac se remite a la argumentación expuesta a propósito de las propuestas de modificación del plan de liquidación interesadas por la asistencia letrada de CAIXABANK, admitiendo las inclusiones propuestas menos la 2ª, relativa a los honorarios de la entidad especializada.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

8. **Decisión de este Juzgador:** la argumentación esgrimida a propósito de las propuestas de modificación del plan de liquidación de CAIXABANK, puede aplicarse aquí para rechazar la propuesta 1ª y la inclusión 2ª de BANKIA. Respecto del resto de inclusiones, como han sido acogidas por la AC, y supone una traducción de los derechos reconocidos a los acreedores privilegiados previstos en el artículo 155 de la LC y 641 de la LEC, recibirán favorable acogida en este auto.

Vistos los preceptos legales y demás de pertinente aplicación

PARTE DISPOSITIVA

Que DEBO APROBAR Y APRUEBO el plan de liquidación presentado por la Administración Concursal de don Javier Salar Ruiz, conforme al cual se llevarán a cabo las operaciones de liquidación, incluyendo las siguientes precisiones:

- 1) Asunción de gastos según ley: el acreedor privilegiado no ha de asumir costes y gastos no fijados por ley (como las derivadas del I.I.V.T.N.U. y el límite legal en el pago de ITP y Comunidad de Propietarios).
- 2) No efectuar consignaciones o depósitos para intervenir en subasta.
- 3) Que en caso de que se fijen lotes, se evite la formación de lotes compuestos por activos gravados por distintos acreedores hipotecarios, junto con activos libres de cargas o con cargas de terceras entidades.
- 4) La posibilidad de ceder el remate.
- 5) La posibilidad de mejorar las ofertas de terceros en adquisición directa o en subasta.
- 6) Que se mantenga el derecho de cobro de la diferencia del crédito reconocido y no cubierto con el activo de acuerdo con la calificación que corresponda.
- 7) Incorporación de una cláusula de reversión que permita retornar a la venta directa si apareciese una buena oferta en cualquier momento anterior a la celebración de la subasta.
- 8) Posibilidad de que el acreedor privilegiado pueda adjudicarse los bienes al mismo precio que el oferente sin tener que mejorar su oferta o postura. El consentimiento del acreedor ha de ser expreso, entendiéndose la no contestación como no aprobación.
- 9) No se acepten ofertas inferiores al valor de la carga hipotecaria, salvo expreso consentimiento del acreedor privilegiado. Para los supuestos en los que la oferta sea inferior, se contempla un plazo de 20 días para mejorar la oferta o rechazarla.
- 10) Que el acreedor privilegiado pueda solicitar la adjudicación en caso de subasta desierta en aplicación del artículo 671 de la LEC.
- 11) La exención de consignación de depósito al acreedor privilegiado para participar en la subasta.



GENERALITAT
VALENCIANA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Expídanse mandamientos a los Registros correspondientes para la práctica de los asientos conducentes a la constancia registral de la presente resolución.

Procédase a la formación de la sección sexta de calificación del concurso, que se encabezará con testimonio de esta resolución.

Notifíquese a las partes y hágales saber que contra la misma, por mor del artículo 419.3 del TRLC cabe recurso de apelación. De igual forma, se podrán reproducir todas aquellas cuestiones resueltas por los autos resolutorios de recursos de reposición y por las sentencias dictadas en incidentes concursales promovidos en la fase común o en la de convenio, siempre y cuando se hubiese formulado la oportuna protesta y se formule el recurso en el plazo de veinte días siguientes a la notificación de la presente.

Así lo acuerda, manda y firma don Leandro Blanco García-Lomas, magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante.

