

Juzgado de lo Mercantil nº 2 de A Coruña

CONCURSO ORDINARIO 304/2023

**Reglas Especiales de Liquidación que presenta la
Administración Concursal en el Concurso de Acreedores de**

***MARÍA LUISA FERNANDA
SOLLA SUÁREZ***

A Coruña, 21 de junio de 2024

REGLAS ESPECIALES DE LIQUIDACIÓN

que presenta la administración concursal para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso ordinario de *MARÍA LUISA FERNANDA SOLLA SUÁREZ*, procedimiento que se sigue ante el Juzgado de lo Mercantil nº Dos de A Coruña, con número de autos 304/2023.

1. Introducción

1.1. Bienes objeto de liquidación

Los bienes a liquidar conforme a estas Reglas Especiales son los elementos números 1, 2 y 3 (inmuebles) que figuran en el inventario de bienes y derechos de la masa activa, teniendo en cuenta las cargas y gravámenes existentes así como los créditos con privilegio especial reconocidos sobre los mismos.

Los valores y/o avalúo establecidos en su día para estos bienes y derechos pueden sufrir variaciones más o menos significativas en atención a la situación actual del mercado y a la propia situación liquidatoria.

1.2. Publicidad

A las presentes Reglas Especiales de Liquidación se les dará publicidad a través del portal de liquidaciones concursales del Registro Público Concursal, conforme a lo establecido en el artículo 415 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLR) y si no fuera posible en el Tablón Edictal Judicial Único (TEJU) o de la forma que el Juzgado determine.

2. Reglas especiales de liquidación

La administración concursal procederá a la liquidación de los correspondientes activos de forma individualizada.

Las operaciones de liquidación se deben ajustar al principio de maximizar, en la medida de lo posible, la satisfacción de los créditos de los acreedores. Se establecen al respecto unas normas genéricas comunes en cualesquiera que sea la fase, el procedimiento y el activo:

- a. Cada activo, en su caso, se transmitirá como cuerpo cierto. El comprador o adjudicatario, por el solo hecho de efectuar la oferta, declara conocer el estado físico y jurídico, en toda su amplitud (civil, registral, administrativa, urbanística, fiscal, o de cualquier otra índole), en que se encuentre el activo, asumiendo todas las consecuencias jurídicas inherentes a dicha declaración, y exonerando a la parte vendedora y a la administración concursal de cualquier tipo de responsabilidad al respecto.
- b. El comprador o adjudicatario exonerará al vendedor de las garantías y cautelas que la Ley le otorga por la venta del inmueble, realizándose la misma en el estado y en las

condiciones en que se halle el bien. La administración concursal en ningún caso será responsable del estado y circunstancias en las que se encuentran el bien objeto de oferta así como tampoco del mantenimiento, reparaciones, actualizaciones o puesta a punto que sea preciso realizar en el mismo, que serán en todo caso de cargo del adquirente.

- c. En todo caso, el comprador o adjudicatario asumirá todos los gastos, de cualquier clase, e impuestos que, directa o indirectamente, de cualquier tipo o naturaleza, graven la transmisión del activo y de la cancelación de cargas y anotaciones registrales, salvo el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos (plusvalía) que será a cargo del transmitente o concursado en el supuesto de que el adquirente reúna la condición de persona física consumidor. Si la parte compradora fuera persona jurídica asumirá el importe correspondiente a la plusvalía, que será entregado a la administración concursal, de forma autónoma e independiente del precio de la compraventa, para el correspondiente abono del citado impuesto.

De acuerdo con lo expuesto proponemos a tal fin la realización de las siguientes fases y operaciones de liquidación:

2.1. Fase venta directa

Las condiciones que se establecen para la fase de venta directa son las siguientes:

- a. La administración concursal procederá a la venta de cada bien o inmueble afecto a créditos con privilegio especial por un precio igual o superior al que figura en el inventario conforme al avalúo realizado, destinándose el exceso a la masa activa del concurso.
- b. Las ofertas se dirigirán por escrito a la administración concursal a través de la cuenta de correo electrónico ron@icacor.es y se podrán realizar en cualquier momento y hasta que transcurra el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que por el Juzgado resulten aprobadas y firmes, en su caso, las presentes Reglas de Liquidación.
- c. Cada oferta habrá de venir firmada y fechada y en ella han de constar los datos identificativos del ofertante, el bien ofertado, y el importe que se ofrece respecto a cada uno de los bienes o elementos, de forma individualizada. No se aceptarán ofertas que no supongan el pago al contado, o que incluyan cualquier condición, de la clase que sea.
- d. Finalizado el plazo de presentación de ofertas la administración concursal solicitará al mejor oferente el ingreso en la cuenta bancaria concursal de un depósito del 15% de la oferta realizada, impuestos no incluidos, que deberá realizarse y justificarse en el plazo improrrogable de diez (10) días hábiles. La no realización de dicho depósito implicará que no se tome en consideración la correspondiente oferta. Igualmente el depósito se perderá si finalmente la venta no se formaliza o perfecciona por causa imputable al ofertante.
- e. De la propuesta de adjudicación de ofertas se informará al concursado, a los acreedores de los que se disponga correo electrónico y a los restantes oferentes, por si quisieran mejorarla, y se solicitará su publicación a través del Tablón Edictal Judicial

Único (TEJU) o de la forma que el Juzgado determine, con el fin de que durante un plazo de diez (10) días hábiles puedan efectuarse ofertas de mejora a la propuesta de adjudicación. Igualmente, y a los mismos efectos de recibir ofertas de mejora, se publicará en el Registro Público Concursal (RPC).

- f. En el supuesto de recibirse mejoras a las ofertas de la propuesta de adjudicación, que al menos deberán suponer un incremento del cinco por ciento (5%) y llevar aparejado el correspondiente depósito conforme a lo establecido anteriormente, la administración concursal convocará a los más altos ofertantes a una subastilla a sobre cerrado. Dichas ofertas a sobre cerrado se presentarán ante el despacho notarial que designe la administración concursal, procediéndose a la apertura de sobres por parte del Notario quién levantará la correspondiente acta, cuyo coste será sufragado por el adjudicatario. La adjudicación final del bien se realizará a quién presente la mejor oferta de precio.
- g. El pago del precio y de los gastos correspondientes ya devengados se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta concursal en el plazo de 15 días hábiles desde la comunicación de la adjudicación. La formalización notarial de la venta, en su caso y si procede, se realizará en el mes siguiente a la fecha de recepción de la transferencia. Los plazos anteriores podrán prorrogarse según criterio y decisión de la administración concursal. Si el adjudicatario no perfeccionase la compra perderá las cantidades entregadas que pasarán a integrar la masa del concurso.
- h. Transcurrido el plazo señalado sin que, en su caso, se haya efectuado ninguna oferta o ninguna de las que se hayan realizado se ajuste a las anteriores previsiones, se procederá a continuar con las operaciones de liquidación de estos activos a través del siguiente procedimiento previsto en estas Reglas.

2.2. Fases posteriores a la venta directa

Si no fuese posible la venta directa se procederá primero a activar la fase de dación o adjudicación en pago y, si no prospera, a la venta o subasta del activo en cuestión, a través de subasta judicial o extrajudicial, mediante entidad especializada o por conducto notarial, siempre que cualquiera de estos procedimientos, en función de los activos objeto de posible venta o subasta, resulte económico y/o factible para el buen fin del concurso.

La administración concursal, según su consideración y/o juicio, elegirá la subasta judicial o extrajudicial, notarial o a través de entidad especializada.

A tales efectos, dado que todos los activos están sujetos a privilegio especial, se establecen las siguientes normas.

1) Dación o adjudicación en pago

- a. Será necesario para activar esta fase que el acreedor o acreedores titulares del privilegio especial tengan fijada y/o determinada legalmente la cuantía de su crédito.

- b. Si el activo en cuestión (afecto a privilegio especial) no pudiese ser enajenado en la fase de venta directa, se ofrecerá, en primer lugar, por plazo de un mes al acreedor o acreedores titulares del privilegio especial la adjudicación en pago de tal activo, siempre que la misma suponga la cancelación de todos los créditos privilegiados especiales.
- c. La escritura pública correspondiente, bajo las condiciones que negocie la administración concursal, se formalizará dentro del mes siguiente a la fecha en que el acreedor o acreedores con privilegio especial hayan comunicado a la administración concursal, en la dirección de correo electrónico habilitada, su voluntad de acceder a la propiedad del bien. Dicho plazo de formalización podrá ser prorrogado por otro mes adicional, de forma directa y a criterio de la administración concursal, en base a las circunstancias que a su juicio y entendimiento concurran en la operación.
- d. Se entenderán incluidas dentro de las obligaciones de pago del comprador, la deuda por el impuesto de bienes inmuebles devengado y no abonado.
- e. Lo anterior será aplicable igualmente a aquellos casos en que el acreedor o acreedores con privilegio especial soliciten, en lugar de la dación o adjudicación, que la operación revista la forma de compraventa a favor de sociedades inmobiliarias pertenecientes o vinculadas a su mismo grupo empresarial.
- f. La administración concursal queda facultada por la aprobación judicial de las presentes Reglas Especiales de Liquidación para proceder a las anteriores operaciones de adjudicación o compraventa sin necesidad de recabar autorización judicial. Una vez otorgada la escritura pública de dación o compraventa, la administración concursal presentará copia de la misma al Juzgado al objeto de proceder a cancelar las cargas que pesaren sobre el bien transmitido en los términos previstos en el art. 225 TRLC, salvo aquellas que se hubiesen extinguido por confusión o cuya cancelación se hubiere llevado a cabo en la propia escritura.

2) Venta por subasta judicial o extrajudicial, a través de entidad especializada o por vía notarial

- a. Si no se pudiera activar la fase de dación o adjudicación en pago de deuda o si el acreedor con privilegio especial rechazara la dación o la compraventa o dejare transcurrir el citado plazo de un mes, se procederá por la administración concursal a la venta a través de subasta judicial o extrajudicial, a través de entidad especializada o bien mediante subasta notarial, conforme a las condiciones que se establecen a continuación.
- b. El proceso de venta a través de entidad especializada o mediante subasta notarial implica que no sea de aplicación el art. 210 TRLC.
- c. No obstante, como medio de tutela de los derechos del acreedor con privilegio especial se acuerda la fijación en el primer intento o subasta extrajudicial de un precio mínimo de venta equivalente al 50% del valor que figure en el inventario de bienes y derechos. En el segundo y tercer intentos o subastas extrajudiciales dicho porcentaje se reducirá al 25% y 0% (sin precio mínimo), respectivamente. Todo ello salvo que el acreedor con privilegio especial comunique a la administración concursal, a través de la

dirección de correo electrónico habilitada, que acepta la fijación, en cada caso, de un precio mínimo de salida inferior.

2.1) Subasta judicial

Se llevará a cabo de acuerdo a las condiciones y garantías que en el momento precedente se señalarán por parte de la administración concursal al Juzgado para su aprobación y publicidad, conforme a la legislación vigente; las cuales, en su caso, serán complementadas, subsanadas o rectificadas por las que se indiquen en el Decreto de la convocatoria.

2.2) Venta a través de entidad especializada

- a. La venta se realizará, según decida la administración concursal, con o sin sujeción a precio mínimo, si bien reservándose en este último caso la administración concursal la facultad de rechazar la oferta si la considerare insuficiente, en cuyo caso se repetirá el proceso de venta una vez más.
- b. En la venta se procederá con arreglo a las condiciones y normas fijadas a continuación en el siguiente apartado 2.3.

2.3) Subasta notarial

- a. La subasta será electrónica y se llevará a cabo en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, conforme al artículo 73.1 de la Ley del Notariado (LN).
- c. A los efectos de los arts. 77 y 74.3 LN la subasta tendrá la consideración de subasta voluntaria, pudiendo la administración concursal, en cuanto solicitante, fijar condiciones particulares en materia de consignación, tipo de licitación, o sin sujeción a tipo mínimo; si bien en este último caso la administración concursal se reserva la facultad de rechazar la oferta si la considerare insuficiente, en cuyo caso se repetirá el proceso de venta una vez más.
- b. En lo demás, regirán las normas de los arts. 72 a 76 LN.
- c. La determinación del Notario competente corresponde a la administración concursal.
- d. Una vez concluida la subasta del inmueble y pagado el precio, la administración concursal otorgará ante el mismo Notario escritura pública a favor del adjudicatario (art. 75.4 LN).
- e. Una vez otorgada la escritura pública la administración concursal presentará copia de la misma ante el Juzgado al objeto de proceder a cancelar las cargas que pesaren sobre el bien transmitido en los términos previstos en el art. 225 TRLC, salvo aquellas que se hubiesen extinguido por confusión o cuya cancelación se hubiere llevado a cabo en la propia escritura.

2.3. Normas para la venta a través de entidad especializada

- a. La subasta se realizará a través del portal web propiedad de la entidad especializada, a través de internet de forma “online”, publicándose la información de los activos con la antelación suficiente para otorgarle la mayor transparencia. Cada subasta estará suficientemente identificada y se publicitarán en la plataforma “online” de la entidad especializada las condiciones generales y particulares.

En lo no regulado aquí, se estará a lo dispuesto en los usos y costumbres de la entidad especializada encargada de la venta, siempre que no sean incompatibles con el fin de la subasta y su ejecución.

- b. La elección de la entidad especializada compete a la administración concursal, por ser el órgano de gestión de la liquidación.

La administración concursal, para evitar cualquier conflicto de intereses, exigirá de la entidad especializada elegida una declaración jurada de que:

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

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

- c. La administración concursal no podrá elegir entidad especializada con la que mantenga vinculación personal o profesional, bien de forma directa con la entidad o bien con cualquiera de sus socios o administradores. No se considerará vinculación profesional la que exista o haya podido existir entre la administración concursal y un procurador o Colegio de Procuradores.

Para apreciar la vinculación personal se aplicarán las Reglas establecidas en los artículos 282 y 283 TRLC. Se entenderá que están vinculadas profesionalmente las personas entre las que existan, o hayan existido en los dos años anteriores a la solicitud del concurso, de hecho o de derecho, relaciones de prestación de servicios, de colaboración o de dependencia, cualquiera que sea el título jurídico que pueda atribuirse a dichas relaciones. A estos efectos se excluye la designación como entidad especializada por órgano judicial o administrativo.

La administración concursal comunicará al Juzgado los datos de la entidad especializada así como la fecha, hora de inicio y duración de la subasta al objeto de que haya publicidad, transparencia, y la mayor concurrencia de licitadores y ofertas. Igualmente lo publicará en el Registro Público Concursal junto con las condiciones de la subasta.

- d. La administración concursal pedirá ofertas a dos o más entidades especializadas que se las remitirán a su dirección de correo electrónico habilitada para el concurso, las cuales deberán contener al menos los siguientes puntos:

- 1.- Declarar conocer el estado y composición de los activos a liquidar.
 - 2.- Indicar el sistema y plazo para su adjudicación, acompañando, en su caso, las reglas y usos de la casa o entidad a que se refiere el art. 641.1.II de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).
 - 3.- Expresar su compromiso irrevocable de proceder a las gestiones necesarias para procurar la realización de los activos, en caso de resultar elegida.
 - 4.- Indicar el importe de la comisión (impuestos y gastos incluidos).
 - 5.- Disponer, de forma previa, de una página web operativa que garantice la seguridad y confidencialidad de las operaciones.
- e. Podrá participar en la subasta cualquier persona física o jurídica que tenga capacidad para obligarse y contratar con arreglo a lo dispuesto en el Código Civil. Los postores deberán identificarse suficientemente, estar dados de alta como usuarios del sistema, haber enviado la documentación de identificación y, en su caso, de representación requerida, haber abonado el depósito y declarar que conocen las condiciones de la subasta.
- A efectos de comunicaciones y notificaciones, la dirección de correo electrónico que designen los usuarios ofertantes en la subasta en la página web de la entidad especializada será plenamente válida y eficaz hasta la conclusión de la subasta y posteriores trámites relativos a la misma.
- Al acreedor privilegiado, si lo hubiere, se le solicitará que comunique y habilite un email operativo para cursar todas las notificaciones y comunicaciones necesarias.
- f. Por el conjunto de actos de formalización de la inscripción en la subasta, o por la consignación del depósito, o por la aceptación de las condiciones generales de la plataforma de subasta y las específicas de la subasta en cuestión, o por el mero hecho de participar en la subasta, se entenderá que los licitadores aceptan como suficiente la titulación que obra en autos, así como las condiciones y datos complementarios de la presente subasta. Igualmente la parte licitadora y/o adjudicataria, por una parte, debido a la situación de liquidación concursal de la deudora renuncia a cualquier reclamación frente a la misma, por vicios manifiestos de la propia finca o inmueble, referidos a falta, defecto, acabado o vicio de su construcción, instalaciones y servicios, como por su situación urbanística; y por otra parte acepta la situación y estado físico, jurídico, urbanístico y posesorio actuales de la finca o inmueble objeto de subasta.
- g. Depósito para participar en la subasta: Los licitadores que deseen intervenir han de realizar en la cuenta de consignaciones que se señale para cada subasta un depósito por el cinco (5) por 100 del valor fijado a efectos de subasta. Están exentos de depósito, en su caso y si los hubiere, los acreedores con privilegio especial sobre dichos bienes.
- h. El importe del depósito quedará a beneficio del concurso y no será por tanto reembolsable en el caso de que el licitador fuera adjudicatario final del activo y no

completara el precio de la adjudicación en el plazo estipulado en las condiciones de la subasta o no cumpliera con el resto de requisitos fijados en las presentes condiciones.

- i. La puja que realice cada licitador o participante en la subasta se considerará oferta irrevocable de adquisición del activo aceptando como correcta y suficiente la información facilitada hasta ese momento y publicada en el momento de su celebración, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la oferta realizada por ninguna circunstancia.
- j. Se prevé el desarrollo de la subasta en tres intentos sucesivos, que se celebrarán en el caso de no obtener el resultado deseado en el anterior:

	Fecha y hora de inicio	Duración subasta	Valor de inicio	Depósito
Subasta Intento 1	Por definir	30 días naturales	50% del valor señalado a efectos de subasta	5% del valor señalado a efectos de subasta. Exento acreedor con privilegio especial sobre el bien

	Fecha y hora de inicio	Duración subasta	Valor de inicio	Depósito
Subasta Intento 2	En un plazo de 10 días hábiles a contar desde la finalización del Intento 1	15 días naturales	25% del valor señalado a efectos de subasta	5% del valor señalado a efectos de subasta. Exento acreedor con privilegio especial sobre el bien.

	Fecha y hora de inicio	Duración subasta	Valor de inicio	Depósito
Subasta Intento 3	En un plazo de 10 días hábiles a contar desde la finalización del Intento 2	15 días naturales	Sin precio mínimo	5% del valor señalado a efectos de subasta. Exento acreedor con privilegio especial sobre el bien.

Con el objetivo de maximizar el precio de venta la subasta no se cerrará hasta que transcurran 5 minutos desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta el momento.

- k. La venta se adjudicará al licitador que haya presentado la mayor oferta, siempre y cuando la oferta cumpla las condiciones señaladas en las presentes condiciones.

Como excepción se establece que en caso de un bien afecto a privilegio especial se dará traslado al acreedor privilegiado de la mayor oferta realizada por tal bien, al fin de que pueda, si lo desea, igualar la misma y adjudicarse el bien.

El proceso de venta a través de entidad especializada implica que no sea de aplicación el art. 210 TRLC.

- l. Una vez finalizada la subasta, se aportará el correspondiente registro de postores a la administración concursal informando del resultado de la misma y las acciones realizadas. El adjudicatario provisional quedará obligado a efectuar el pago de la cantidad ofertada, más el importe del impuesto o impuestos que resulten aplicables, en el plazo de 15 días hábiles, que deberá ingresar en la cuenta concursal que le designe a estos efectos la administración concursal. Posteriormente, si fuera necesario o se solicitarse por el adjudicatario formalizar escritura pública, se hará ante Notario con residencia en A Coruña en el plazo de 1 mes a contar desde la recepción de dicho ingreso.
- m. El importe abonado como depósito para participar a la subasta será devuelto, por el titular de la cuenta en donde se haya consignado el mismo, a los usuarios ofertantes que no hayan resultado adjudicatarios en un plazo de 20 días hábiles a contar de la finalización de la subasta
- n. El que resulte adjudicatario definitivo tendrá que abonar los honorarios de la entidad especializada que se fijan, como máximo, en el 5% sobre el precio final de adjudicación de cada lote, más los impuestos que resulten de aplicación. El pago de la comisión de la entidad especializada será a cargo del adquirente o adjudicatario, sea o no éste el acreedor con privilegio especial. El pago de los antedichos honorarios se hará directamente por el adjudicatario a la entidad especializada a través de transferencia bancaria utilizando la cuenta que se indicará en el momento del envío de la confirmación de adjudicación.
- o. Adjudicado el bien y consignado el precio el Juzgado dictará las resoluciones judiciales y mandamientos de cancelación de cargas y gravámenes que en cada caso sean procedentes conforme a Derecho.

3.- Cláusulas finales

- 3.1. La aprobación judicial de las presentes reglas especiales de liquidación tendrán valor de autorización judicial expresa para que la administración concursal pueda transmitir cualquier inmueble o bien de la masa activa, incluyendo los afectos a crédito con privilegio especial.
- 3.2. No obstante lo anterior la administración concursal tramitará ante el Juzgado, en su caso y cuando proceda o resulte necesario, la correspondiente resolución judicial que permita la transmisión del bien o acredite su adjudicación, así como la cancelación de las cargas que pesaren sobre el mismo en los términos previstos en el art. 225 TRLC.
- 3.3. Tendrá la consideración de activo irrealizable a los efectos del artículo 468.3 TRLC, dándose por finalizadas las operaciones de liquidación y pudiendo pedirse la

conclusión y terminación del concurso, el que no resultase viable o no se pudiese enajenar por la vía de la subasta judicial y/ o subasta extrajudicial.

- 3.4. En los procedimientos de liquidación del activo contemplados en estas Reglas el bien se transmitirá libres de cargas y gravámenes anteriores a la declaración de concurso, excepción hecha los de carácter real.
- 3.5. La administración concursal queda expresamente facultada para suscribir, en su nombre o en nombre de la deudora, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la ejecución de las operaciones de liquidación en estas Reglas detalladas, así como para la realización de la totalidad de los bienes y derechos de la concursada, estableciendo las condiciones y pactos que estime conveniente, sin que los mismos puedan contradecir las presentes Reglas.

4.-Flexibilidad de plazos en las distintas fases y procedimientos de realización propuestos

Se hace constar expresamente que a las distintas fases y sistemas de realización propuestos en estas Reglas Especiales de Liquidación, si bien se les ha asignado un plazo temporal para su ejercicio, el mero transcurso de dicho plazo no comportará automática y necesariamente el paso a la siguiente fase o sistema de realización y la imposibilidad de su prórroga, si el administrador concursal estimara que concurren razones y circunstancias que, siempre en beneficio del concurso, aconsejen prolongar el plazo de la fase vencida y de su correspondiente sistema de realización, pudiendo acogerse la administración concursal a cualquiera de los sistemas de realización propuestos en dichas Reglas si ello favorece la mejor realización y liquidación del activos del deudor, en interés de los acreedores. Igualmente la administración concursal, a su juicio, en interés y por el buen fin del concurso, podrá prorrogar cualquier plazo de pago y para el otorgamiento de escritura pública establecido en la diversas fases de realización de los activos relacionadas anteriormente.

Las presentes Reglas Especiales de Liquidación, que se presentan a la consideración del Juzgado de lo Mercantil núm. Dos A Coruña, han sido emitidas con arreglo a los datos que la administración concursal tiene en su poder o ha podido obtener, haciendo constar expresamente la salvedad de posibles errores aritméticos o de apreciación y los que por posible aportación de otros datos técnicos pudieran producir modificaciones sobre los criterios sustentados.