# JUZGADO DE LO MERCANTIL N° TRES DE ALICANTE
# SEDE EN ELCHE

**Calle Abogados de Atocha n° 21 AC - 03203 Elche**
**Teléfono 966917375**
**FAX: 966917386**
**Correo electrónico : alme03_ali@gva.es**
**N.I.G.: 03065-66-1-2020-0000224**

**Procedimiento: CONCURSO ABREVIADO [CNA] - 000420/2020**

Demandante: COMERFINA S.L., AEAT, SUMA, BANCO SABADELL SA, Agencia Tributaria de las Illes Balears (ATIB), ALPHA CREDIT SOLUTIONS 7, S.A.R.L y PERA ASSETS, DESIGNATED ACTIVITY COMPANY
Procurador: SANCHEZ PASCUAL, MARIA LUCIA, VIDAL MAESTRE, MARIA DEL CARMEN, NAVARRETE RUIZ, JUAN TEODOMIRO y MANZANARO SALINES, JORGE LUIS

Demandado:
Procurador:

## A U T O

**MAGISTRADO - JUEZ QUE LO DICTA:** Ilmo Sr JOSE LUIS FORTEA GORBE
**Lugar:** ELCHE
**Fecha:** treinta de abril de dos mil veintiuno

## HECHOS

**PRIMERO.-**La Administración Concursal de **ROCA BAJAS.L**presentó escrito conteniendo el plan de liquidación, el cual, visto que cumplía los requisitos legalmente exigibles, fue admitido a trámite.

**SEGUNDO.-**Dado traslado a las partes, por término de quince días, no se han formulado observaciones; dándose cuenta a este tribunal para su resolución.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-**Dispone el artículo 419 TRLC, sobre "***Aprobación del plan de liquidación"***, lo siguiente:

"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.-**Presentado por la AC un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, no habiéndose formulado alegaciones, debe procederse conforme se exige en el art. 11 de la Ley 3/2020, de 16 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, conforme al cual, "*El Letrado de la Administración de Justicia acordará de inmediato la puesta de manifiesto en la oficina del Juzgado de los planes de liquidación ya presentados por la administración concursal a la entrada en vigor de la presente Ley. Una vez transcurrido el plazo legal para formular observaciones o propuestas de modificación, lo pondrá en conocimiento del juez del concurso quien deberá dictar auto de inmediato, en el que, según estime conveniente para el interés del concurso, aprobará el plan de liquidación con las modificaciones que estime necesarias u oportunas*".

**TERCERO.-**Por su parte, dispone el artículo 10.1 de la Ley 3/2020, en la redacción dada por la Disposición final séptima, apartado Siete, del Real Decreto-Ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19 (BOE núm. 62, de 13 de marzo de 2021, en vigor desde ese mismo día), que "*1. En los concursos de acreedores que se declaren hasta el 31 de diciembre de 2021y 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 realizarsebien 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. Excepcionalmente, y durante el mismo periodo, aunque en el plan de liquidación aprobado judicialmente se hubiera previsto una determinada modalidad de subasta extrajudicial, ésta podrá realizarse conforme a cualquier otra modalidad, incluida la que se realice a través de empresa especializada, sin necesidad de modificar el plan ni de solicitar autorización expresa del juez del concurso. En todo caso, esta sustitución se hará constar en el correspondiente informe trimestral.*En el artículo 10.2, en la redacción dada por el RD-Ley 5/2021, se dispone que *"2. Con carácter preferente, y siempre que fuera posible, la subasta se realizará de manera telemática".* Y el apartado 3, determina que "*Si el juez, en cualquier estado del concurso, hubiera autorizado la realización directa de los bienes y derechos afectos a privilegio especial o la dación en pago o para pago de dichos bienes, se estará a los términos de la autorización".*

**CUARTO.-**En el caso presente, nos encontramos ante el segundo supuesto previsto en el apartado 1 del art. 10, ya que estamos ante un procedimiento concursal en tramitación. Y dado que este tribunal entiende que los objetivos declarados en la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-Ley 16/2020, trapasados ulteriormente a la Ley 3/2020, al RD-Ley 34/2020, de 17 de noviembre, y finalmente, al RD-Ley 5/2021, de 12 de marzo, de agilizar los procedimientos de liquidación, al tiempo que descongestionar a los Juzgados de lo Mercantil de la previsible avalancha de procedimientos concursales que se pueden presentar en los Juzgados de esa clase, se puede conseguir manteniendo

la exclusión de la subasta judicial como método para la liquidación de activos, así va a resolverse; manteniendo el resto de métodos de realización de bienes y/o derechos contemplados en el plan de liquidación propuesto y en el RD-Ley 5/2021, especialmente en subasta extrajudicial a través de empresa especializada.

**QUINTO.-**Además, se considera que el interés del concurso exige que la liquidación se realice por las normas legales supletorias, previstas en los arts. 421 y ss TRLC. Y como quiera que es posible que determinadas situaciones de enajenación no estén amparadas por aquéllas, los Juzgados de lo Mercantil de Alicante, números 1, 2 y éste Juzgado de lo mercantil n.º 3, con sede en Elche/Elx, en aras a proporcionar seguridad jurídica a los intervinientes en las subastas extrajudiciales, así como para uniformizar la actuación de los tres Juzgados mercantiles de la provincia de Alicante, adoptaron en Junta sectorial de Jueces de lo mercantil de Alicante, de fecha 4 de mayo de 2020, unas pautas o criterios orientativos de actuación, que se transcriben en el siguiente Fundamento de Derecho, dirigidos al resto de profesionales intervinientes en el procedimiento concursal -Administradores concursales, Abogados, Economistas, Auditores, Censores Jurados de Cuentas, Titulados Mercantiles-, con respeto a su independencia profesional, para que guíen su actuación en el proceso. Teniendo presente que en materia de subastas extrajudiciales, así como en cualquier otra actuación extrajudicial derivada de la declaración del estado de alarma y la normativa especial concursal y societaria COVID-19, las normas serán las que establezca la autonomía de la voluntad de los intervinientes, siempre que no sean contrarias a las reglas legales supletorias contenidas en la Ley concursal, debiendo tenerse los criterios que a continuación se transcriben, como criterio orientador, sin valor imperativo ni vinculante.

**SEXTO.-**Criterios orientativos sobre liquidación concursal de los Juzgados de lo mercantil de Alicante.

**SISTEMAS DE VENTA CONCURRENCIAL**

**VENTA CONCURRENCIAL REALIZADA POR LA AC**.- Esta forma de venta se realizará durante los TRES MESES siguientes a LA APROBACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN, SIN PERJUICIO DE QUE PUEDA REALIZARSE EN CUALQUIER OTRO MOMENTO.- A los efectos de que se realice con la mayor transparencia, se deberá sujetar a las siguientes reglas:

A) Presentación de ofertas:

La oferta indicará de forma clara el bien (bienes) sobre el (los) que se realiza la misma, así como el precio ofrecido, sin incluir impuestos, además del nombre completo o razón social y el D.N.I. o C.I.F. del ofertante.

Todos los interesados, personas físicas o jurídicas, deberán presentar sus ofertas de compra en la dirección electrónica del concurso.

Sin perjuicio de que puedan ser admitidas en otro momento de la fase de liquidación, según lo establecido precedentemente, el plazo inicial para la presentación de ofertas es de tres (3) meses desde la aprobación del presente plan de liquidación.

La oferta deberá ir necesariamente acompañada, en concepto de consignación o fianza, en acreditación de la firmeza y certeza de la oferta y en garantía de los perjuicios que pudieran generarse en caso de incumplimiento o retraso en el pago caso de resultar la oferta vencedora,del oportuno justificante del depósito realizado mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente a nombre de la concursada, aperturada para la liquidación, por la cantidad equivalente de, al menos, el 5% del precio de su oferta, a excepción del acreedor privilegiado, al que no se le exigirá depósito ninguno (ver apartado específico).

No se tendrán por realizadas, y no se dará curso, a las ofertas que no vayan acompañadas del correspondiente justificante de depósito por la cuantía señalada.

B) Publicidad de las ofertas y elección de la ganadora:

1. La administración concursal (AC) comunicará a la concursada y los acreedores cuya dirección electrónica le conste, los términos y condiciones de la única o mejor oferta recibida: precio ofertado y demás condiciones relevantes de la oferta única o seleccionada, en caso de haber existido varias.

2. Los interesados en mejorar la oferta comunicada por la AC deberán presentar oferta en el plazo máximo de cinco días hábiles, mediante comunicación directa a la dirección electrónica del concurso citada. Deberán ingresar, en concepto de consignación o fianza, en acreditación de la firmeza y certeza de la oferta y en garantía de los perjuicios que pudieran generarse en caso de incumplimiento caso de resultar la oferta vencedora, el importe representativo al 5% del precio ofertado, que habrán de acompañar necesariamente a la oferta que realicen, para que se tenga por formulada.

3. Si no existiera ninguna otra oferta distinta a la comunicada por la administración concursal, ésta se tendrá por vencedora y adjudicataria provisional. Si el ofertante no ingresara en el plazo de cinco días desde la comunicación que le realice la administración concursal al correo electrónico desde el que hubiera recibido la oferta, la diferencia entre el importe consignado y el precio de adjudicación se tendrá por desistido de su oferta y perderá la cantidad consignada, que vendrá a incrementar la masa activa.

Si, por el contrario, existiera alguna otra oferta, la administración concursal realizará una licitación entre los distintos ofertantes, en la forma, lugar y hora que entienda más conveniente, y elegirá entre las posturas presenciales, la opción más conveniente para los intereses del concurso, pudiendo valorar, además de la oferta económica, el número de activos que abarca. El precio de salida de la licitación será el de la oferta de mayor importe recibida hasta ese momento.

Se admitirá en dicho acto cualquier otra oferta que pueda formularse presencialmente por persona que no haya presentado oferta escrita precedentemente, siempre con justificación de haber ingresado en la cuenta del concurso citada el 20% del precio que se pretenda ofertar.

Se devolverá el importe de la consignación de la oferta que no haya resultado ganadora, aunque podrá ejercitarse el derecho de reserva del remate por los restantes ofertantes. La consignación realizada por el ofertante vencedor se aplicará al pago del precio. Si el ofertante que hubiera resultado ganador no ingresara en el plazo de cinco días desde la realización de la licitación la diferencia entre el importe consignado y el precio de adjudicación provisional, se tendrá por desistido de su oferta y perderá la cantidad consignada, que vendrá a incrementar la masa activa. En este caso, la administración concursal podrá llevar a efecto la enajenación con respecto a la oferta que hubiera quedado en segundo lugar y, caso de no confirmarse, la que hubiera quedado en tercer o ulterior lugar, si hubiera reservas de pujas.

C ) Devolución de depósitos:

En los 10 días siguientes a la determinación de la oferta ganadora, la administración concursal procederá a la devolución, mediante transferencia bancaria a la misma cuenta de donde se hayan remitido, de la consignación o fianza a los titulares de las restantes ofertas.

No será objeto de devolución la consignación efectuada por los titulares de la oferta vencedora, que se aplicarán al pago del precio.

Sin perjuicio de poder realizar los bienes mediante la venta concurrencial a través de la AC en cualquier otro momento durante la fase de liquidación, transcurrido el plazo señalado, la AC intentará la enajenación de los bienes, alternativa o sucesivamente, a través de alguno de los sistemas de venta concurrencial siguientes:

**VENTA CONCURRENCIAL REALIZADA TRAVÉS DE ENTIDAD ESPECIALIZADA**: Transcurrido el plazo de tres meses previsto en el anterior apartado, la AC podrá recurrir para realizar la enajenación a ENTIDAD ESPECIALIZADA, entre las que se encuentra el portal “Subasta Procuradores”.

La elección de la entidad especializada es competencia y responsabilidad de la administración concursal, pues a ella incumbe la gestión de la liquidación.

La actividad desarrollada por las empresas especializadas en ningún caso llevará coste para el concurso, en tanto será el adjudicatario quien asuma los gastos y honorarios de su intervención.

La administración concursal exigirá a la entidad especializada seleccionada declaración jurada de que:

1º.- 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.

2º.- 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.

-Asimismo el administrador concursal efectuará, al momento de comunicar su elección, declaración de que carece de vinculación personal o profesional con la entidad especializada o con cualquiera de sus socios, administradores, apoderados, miembros o integrantes. Si la realización se llevara a efecto a través de entidad especializada no se considerará vinculación profesional que la entidad especializada seleccionada haya podido intervenir en otros procesos de liquidación con el mismo administrador concursal, sea como persona física o jurídica, asimismo, si la entidad especializada fuere “Subastas Procuradores”, no se considerará vinculación profesional la que 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 el artículo 93 LC.

-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 entidad especializada seleccionada será puesta en conocimiento del Juzgado en el informe trimestral de liquidación siguiente a su contratación.

**VENTA CONCURRENCIAL A TRAVES DE SUBASTA NOTARIAL**.-

Se realizará mediante SUBASTA NOTARIAL a través del portal del BOE.

A los efectos del art. 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 y admisión de posturas por debajo del tipo.

**VENTA CONCURRENCIAL DE BIEN AFECTO A CRÉDITO PRIVILEGIADO ESPECIAL**.-

Respecto de los bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, salvo en el caso de subrogación del adquirente en la obligación del deudor concursado, la venta se realizará sin subsistencia del gravamen y el precio obtenido se destinará al pago de los créditos con privilegio especial por su prioridad temporal en caso de que estuviera afecto a más de uno, y de existir sobrante, al pago de los demás créditos, conforme a lo previsto en el Art. 155.3 LC.

En caso de venta concurrencial realizada por la AC, para el supuesto de que la oferta recibida sea inferior a la deuda originaria, la AC deberá comunicar al acreedor privilegiado por plazo de DIEZ DÍAS para que muestre su conformidad o pueda mejorar la oferta; la no contestación en plazo se entenderá como aceptación de la oferta.

En los casos de realización concurrencial extrajudicial por empresa especializada o a través de subasta notarial, no será necesaria la comunicación prevista en el párrafo anterior al acreedor privilegiado especial, al tener una difusión pública superior y poder éste concurrir a la licitación y mejorar las pujas que pudieran producirse.

Los acreedores con privilegio especial sobre el bien estarán exentos tanto de consignar depósito alguno al realizar oferta de compra o al participar en subasta extrajudicial, como de consignar el importe de la puja en la parte concurrente al importe del crédito con privilegio especial.

Los acreedores con privilegio especial que resultaran adjudicatarios del bien gravado, podrán ceder el remate a tercero dentro del plazo máximo de 10 días desde la finalización de la subasta, mediante comunicación expresa remitida a la dirección electrónica de la administración concursal.

Cuando el valor del bien gravado recogido en el inventario no alcance el valor de la deuda originaria, en caso de inexistencia de ofertas de venta en los plazos previstos y no se realizara dación en pago, la administración concursal podrá, una vez finalizada la liquidación del resto de bienes y derechos, solicitar la conclusión del concurso.

**DACIÓN EN PAGO**.- Se prevé la posibilidad de la dación de bienes o derechos en pago total o parcial a favor del acreedor con privilegio especial, en cualquier momento de la liquidación, con la misma tramitación y publicidad que si se tratara de una oferta de venta concurrencial realizada por la AC.

Lo anterior será aplicable, también, a aquellos casos en que el acreedor con privilegio especial solicite, en lugar de la dación, que la operación revista la forma de compraventa a favor del mismo o sociedades inmobiliarias o vinculadas pertenecientes al mismo grupo empresarial.

**INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA REALIZABLE. - AVALÚO.- LOTES.- TIPO**.-

La masa activa realizable vendrá constituida por los bienes que constan en el inventario de los textos definitivos o, en su caso, del informe del art. 75 o del inventario elaborado a los efectos del art. 191.1 lc, con la exclusión de aquellos que sean líquido y valores correspondientes al mercando secundario. Se enajenarán también los bienes titularidad de la concursada que, sin estar incluidos en el inventario, pudieran ponerse de manifiesto con posterioridad.

Los bienes se enajenan en el estado físico y jurídico en que se hallaren, así como los derechos de crédito sin responder de la solvencia del deudor ni de la legitimidad del mismo.

El avalúo de los bienes para cualquiera de los sistemas de venta concurrencial será el valor que se haya hecho constar en el inventario acompañado a los referidos documentos.

Las ventas podrán hacerse individualmente o por lotes homogéneos.

Las ventas se realizarán sin sujeción a tipo alguno, aunque con posibilidad de no aceptación por parte de la AC de la oferta o puja realizada en caso de que no resulte de interés para el concurso.

**GASTOS E IMPUESTOS Y OTRAS DEUDAS**.- Todos los gastos e impuestos de cualquier naturaleza que hubiera que asumir derivados de las operaciones de venta y/o adjudicaciones, incluido el impuesto que grava el incremento sobre el valor de los terrenos (plusvalía), salvo en el supuesto de que se lo adjudique el propio acreedor hipotecario, o salvo pacto en contrario, serán por cuenta del comprador y/o adjudicatario, sin que ello suponga alterar la condición de sujeto pasivo establecido en las normas.

En cuanto a las posibles deudas por IBI y/o Comunidad de Propietarios y/o Entidades de Conservación o cuotas urbanísticas de Agente Urbanizador o Juntas de Compensación, de los bienes inmuebles, se estará a las reglas de pago de la Ley Concursal. No obstante, en los supuestos en los que la operación no genere ingreso alguno a la masa del concurso o este resultara insuficiente, bien por tratarse de una dación en pago o bien por no cubrirse con el precio el crédito con privilegio especial que gravara el bien , el pago de IBI que tenga la condición de crédito con privilegio especial (hipoteca legal tácita del ejercicio de la declaración del concurso y el anterior) así como el resto de los créditos

contra la masa generado por estos conceptos, serán a cargo del adquirente.

El concepto de gastos, con referencia a los bienes muebles, incluye los de retirada, montaje, transporte y cualquier otro que pudiera existir.

**ANOTACIONES, CARGAS Y EMBARGOS**.- La transmisión se realizará libre de cargas y gravámenes, salvo en el caso de subrogación del adquirente en la obligación del deudor concursado en relación al bien con garantía y a excepción de aquellos embargos o gravámenes que aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva por no ser deudas del concursado (Art. 82.3 LC).

A estos efectos, la administración concursal, una vez abonada la totalidad del precio, solicitará del Juez del concurso la cancelación de la anotaciones derivadas del concurso y de las inscripciones de cargas o gravámenes que recaigan sobre los bienes y derechos incluidos en la masa activa que sean objeto de transmisión.

**SUPUESTO DE FALTA DE ENAJENACIÓN. - CONCLUSIÓN DEL CONCURSO**.- Si la realización no resultase posible a través de ninguno de los sistemas intentados de venta concurrencial previstos, el bien se considerará desprovisto de valor de mercado a los efectos del art. 152.2 LC, y su permanencia en la masa activa no impedirá la conclusión del concurso cuando concurra alguna de las causas previstas en el art. 176.1 LC.

Finalizadas las operaciones de enajenación extrajudicial, la administración concursal deberá interesar la conclusión del concurso por finalización de las operaciones de liquidación, presentando rendición de cuentas, declarándose irrealizables los bienes que no hubieran sido enajenados en el plazo establecido a tal fin, cuya liquidación de residuo, en su caso, deberá realizarse, no por la administración concursal cesada, sino por quien, de conformidad con los estatutos sociales o el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, le corresponda ser liquidador.

Vistos los preceptos legales y demás de pertinente aplicación

## PARTE DISPOSITIVA

**Primero.-**Que DEBO ACORDAR Y ACUERDO, al amparo del art. 11 de la Ley 3/2020, de 16 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, que la presente liquidación de **ROCA BAJAS.L** se rija por las normas legales supletorias (arts. 421 y ss TRLC), sirviendo como criterios orientativos a la liquidación, las pautas que se transcriben en el Fundamento de Derecho Séptimo de esta resolución; sin admitirse, como medio de realización, ninguna subasta judicial.

**Segundo.-** Procédase a la formación de la Sección Sexta de calificación del concurso, que se encabezará con testimonio de esta resolución, requiriendo al deudor para que en el plazo de **cinco días**aporte copia de la solicitud del concurso y documentos presentados (art. 446 TRLC).

Dentro de los **10 días**siguientes a la última publicación del presente auto, cualquier acreedor o persona con interés legítimo podrá personarse y ser parte en la Sección Sexta alegando por escrito cuanto considera relevante para la calificación del concurso como culpable (art. 447 TRLC).

Líbrese mandamiento al Registro Mercantil correspondiente a la concursada para la inscripción de la presente resolución, y publíquese la aprobación del plan en los términos señalados.

Si no fuera posible la publicidad y remisión de oficios vía telemática, informática y electrónica, entréguense al/a procurador/a del solicitante del concurso los mandamientos y los oficios acordados, autorizándola a realizar cuantas gestiones sean necesarias para una pronta tramitación de los mismos, quien deberá remitirlos de inmediato a los medios de publicidad correspondientes. En caso de incumplimiento o demora le pararan los perjuicios

que procedan, incluida la responsabilidad disciplinaria prevista la legislación orgánica y procesal.

Dése publicidad de la aprobación del presente plan a través del Registro Público Concursal, tablón de anuncios de este juzgado y la página web del Colegio de Procuradores de Elche.

Notifíquese a las partes y hágales saber que contra la misma, por mor del artículo 419.3 de la LC, cabe recurso de apelación, a excepción del pronunciamiento sobre la venta de la unidad productiva, frente al que no cabe interponer recurso alguno (art. 216.4 TRLC).

Así lo acuerda, manda y firma don José Luis Fortea Gorbe, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Alicante con sede en Elche/Elx.