



Sección: SAN

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1  
C/ Málaga nº2 (Torre 2 - Planta 8ª)  
Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 11 65 48  
Fax.: 928 42 97 37  
Email.: mercanuno.lpa@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Concurso abreviado  
Nº Procedimiento: 0000189/2018  
No principal: Sección 5ª - Convenio liquidación - 05  
NIG: 3501647120180000406  
Materia: Voluntario  
Resolución: Auto 000250/2022  
IUP: LM2018004655

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Administrador concursal	Candelaria Hernandez Benitez		
Concurtido	YAIZA CANARIAS S.A	Jacobo Jose Armas Melo	Maria Ruth Gonzalez Sousa
Acreedor	AEAT	Abogacía del Estado AEAT LP	
Acreedor	Peraza Compañía Auditores, SLP		Maria Gloria Oramas Reyes
Acreedor	Beltrán Sierra y Grimón, SL	Nuria Grimon Guerra	Maria Del Pilar Garcia Coello
Acreedor	Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife	Ases. Jur. Ayto. Santa Cruz de Tenerife	
Acreedor	Fondo de Garantía Salarial		
Acreedor	Vaciones Beach, SL		Francisco Javier Neyra Cruz
Acreedor	Banco Santander, SA		Lidia Esther Afonso Arencibia
Acreedor	KUFER 2000 S.L		Lidia Esther Afonso Arencibia
Acreedor	ECO IV ACQUISITION I S.A.R.L	Laura Erasquin Moreno	Jose Ignacio Hernandez Berrocal
Acreedor	FOGASA	Abogacía del Estado de FOGASA Las Palmas	
Interesado	Comunidad Autónoma de Canarias	Serv. Jurídico CAC LP	
Interesado	HOTELS AND RESORTS BLUE SEA MANAGEMENT S.L	Ignacio Gordillo Lopez	Jorge Ignacio Cabrera Fernaud

### AUTO

En Las Palmas de Gran Canaria, a 1 de junio de 2022.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Mediante resolución de fecha 1 de febrero de 2022 este Juzgado acordó la apertura de la fase de liquidación del concurso de YAIZA CANARIAS S.A, habiéndose presentado por la administración concursal el plan de liquidación de los bienes y derechos del deudor.

**SEGUNDO.-** Dicho plan fue puesto de manifiesto en la oficina judicial a fin de que en el plazo de quince días pudieran plantearse observaciones o proponer modificaciones al mismo. Dentro de dicho plazo la representación de KUFER 2000 S.L., presentó escrito, registrado al número 2173, formulando observaciones al plan de liquidación propuesto que obran unidas a las actuaciones y que en aras a la brevedad se dan aquí por reproducidas.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** A tenor de lo previsto en el artículo 418 del Texto Refundido de la Ley Concursal, 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. Transcurrido dicho plazo, el juez, según estime conveniente para el interés del concurso, resolverá mediante auto aprobar el plan en los términos en que hubiera sido presentado, introducir en él modificaciones o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. Contra este auto podrá interponerse recurso de apelación (art. 419 TRLC).

**SEGUNDO.-** Frente a ese plan se presentaron la observaciones ya mencionadas, que serán examinadas a continuación.

### a) Enajenación unitaria

#### a.1) Alegaciones

El acreedor alega que debe prevalecer en todo caso la venta en globo, esto es, la venta unitaria en un único lote de las 129 fincas registrales que conforman, en su conjunto, el Complejo Hotelero, de conformidad con los arts. 209 y ss. del TRLC, al objeto de, por un lado, maximizar el precio de realización del activo de la concursada y de otro, permitir la continuación de la actividad empresarial del Complejo Hotelero dado que esto no sería viable en el caso de realizar las fincas con carácter individual.

Para ello resulta imprescindible que se identifiquen las circunstancias y vicisitudes de Complejo Hotelero, tales como valor de tasación, estado de inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada, cargas o gravámenes, contrato de gestión y obligaciones vigentes de las partes y en concreto derechos y obligaciones de HOTELS & RESORTS BLUE SEA MANAGMENT, S.L. en su calidad de arrendatario.

Se añade que, de conformidad con el art. 211 del TRLC, el Juez podrá autorizar en cualquier estado del concurso la dación de los bienes y derechos afectos a crédito con privilegio especial en pago o para el pago al acreedor privilegiado. Esta forma de realización debe prevalecer en todo caso y frente a cualquier otra contemplada en el Plan de Liquidación.

A continuación se hacen una serie de alegaciones sobre los honorarios a percibir por la entidad especializada, destacando que no se especifican tales honorarios, ni se establece la necesidad de realizar una consignación notarial de un determinado porcentaje del precio ofertado, proponiendo que la entidad especializada únicamente debería devengar honorarios en caso de aportar una mejor oferta a la venta en globo, tomando como base para el cálculo de sus honorarios NO la cuantía total de la oferta, sino el sobreprecio obtenido respecto a la oferta ya existente.

#### a.2) Decisión del tribunal

Debemos aceptar las alegaciones del acreedor: deberían especificarse el tipo y cuantía de los honorarios de la entidad especializada y si tales honorarios los satisface el adjudicatario. Se está de acuerdo igualmente en que debería exigirse al oferente la consignación de al menos el 5 % de la cantidad ofertada.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



En lo que respecta a cuando devenga honorarios la entidad especializada, debemos entender que el devengo se produce por las labores de intermediación y búsqueda de ofertas, y, por tanto, sobre la cantidad obtenida, y no sobre la base del sobreprecio de las mejoras de oferta, como se propone.

#### b) Inventario de la masa liquidable

##### b.1) Alegaciones

Se considera necesario que se conozca el contenido del contrato de arrendamiento con HOTELS & RESORTS BLUE SEA MANAGMENT, S.L., a los efectos de que los posibles oferentes puedan valorar debidamente si adquieren o no los inmuebles.

No se dice en el plan si se vienen pagando las rentas, cuando parece que se adeudan 416.809,93 €.

Por otro lado, se alega que no se alude al contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 3 de enero de 2013 ni a su modificación el 21 de enero de 2014, así como al concertado con Banco Popular, S.A., o al que se celebró a favor de Kufer 2000, S.L., ni al procedimiento de ejecución hipotecaria 42/2020.

Tampoco se dice nada sobre si efectivamente constan ya inscritas a nombre de la concursada dichas fincas registrales en el Registro de la propiedad de Tías, lo que resulta crucial conocer a los efectos, no sólo de que cualquier tercero pueda presentar eventual oferta, incluso en una fase temprana como se plantea en el apartado tercero, esto es encontrándose pendiente de aprobación el plan de liquidación, sino de su posterior autorización por el Juzgado y ulterior venta en escritura pública. Conforme consta en la última información registral solicitada por esta representación (10 de enero de 2022), las fincas continúan apareciendo inscritas a nombre de VACACIONES BEACH, S.L., sin que haya accedido al Registro de la Propiedad la Sentencia dictada por este Juzgado en el ICO nº10, que atribuye la titularidad de las mismas a la concursada. Para que cualquier transmisión (bien sea dación, venta directa o venta a través de subasta extrajudicial) sea inscribible en el Registro de la Propiedad, se hace necesario que previamente se actualice la titularidad de los inmuebles.

Se alude por otro lado a la falta de una tasación de los inmuebles, lo que dificulta su realización.

##### b.2) Decisión del tribunal

Se está de acuerdo en proporcionar a los posibles adquirentes el máximo de información posible, tanto en lo relativo a los préstamos con garantía hipotecaria que graven las fincas objeto de adquisición, como en relación con el contenido del contrato de arrendamiento y las cantidades debidas.

El tema de la inscripción de las fincas a favor de la concursada resulta igualmente esencial para que pueda prosperar el proceso de liquidación, por lo que esta alegación igualmente se comparte.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Finalmente, en lo que respecta a la tasación de los inmuebles, debe destacarse que la administración concursal ha presentado un complemento del plan de liquidación, en el que aporta una tasación de los inmuebles.

### c) Observaciones previas al desarrollo del plan

#### c.1 ) Alegaciones

Se reitera el argumento sobre la entidad especializada, manifestando que debe prevalecer la venta directa y mediante subasta extrajudicial.

Debe aclararse el alcance y términos de dicha retribución pactada entre la entidad especializada y la Administración Concursal.

Por otra parte, si bien parece razonable que el adjudicatario corra con los gastos e impuestos derivados de la compraventa del complejo hotelero, aquellos devengados con anterioridad a la formalización de ésta (IBIS, plusvalía, etc.) deberán ser abonados por el obligado tributario según establece la Ley, de forma que no se repercuta al adjudicatario indiscriminadamente a fin de no encarecer y obstaculizar la venta de los bienes. En su defecto, y de no aceptarse esta propuesta, cuanto menos debiera especificarse en el plan de liquidación la cuantía y alcance de los mismos.

Finalmente se alega que el plan no determina si incluso el acreedor con privilegio especial, sobre las fincas que conforman el Complejo Hotelero, debe satisfacer los honorarios de la entidad especializada para el caso de resultar finalmente el adjudicatario de los bienes del concurso, lo que no tendría sentido.

#### c.2 ) Decisión del tribunal

En cuanto a la primera alegación, se considera pertinente acudir a la venta por entidad especializada, pues la venta directa es una posibilidad que siempre está ahí y a la que podrá acudir ante la falta de ofertas, y la subasta extrajudicial no es un medio idóneo, dada la entidad de los activos a realizar, cuya venta unitaria debe procurarse, para lo cual el mejor mecanismo es la venta por dicha entidad.

Reiteramos que, efectivamente, debe aclararse qué retribución debe abonarse a la entidad especializada.

En cuanto a la tercera alegación, se comparte: los impuestos devengados antes de la adquisición del complejo hotelero no deberán ser asumidos por el oferente, si bien, a los efectos de considerar mejoras de oferta, siempre deben valorarse aquellas que incluyan hacerse cargo de los mismos, por ser más beneficiosas para el interés del concurso.

Finalmente, se debe matizar que, de resultar adjudicatario el acreedor privilegiado especial como consecuencia de la falta de otros oferentes, y no porque participe con otros oferentes en el proceso de concurrencia y licitación ante la entidad especializada, no debe abonar los honorarios de esta.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



#### d) Apartado 7.1 del plan

##### d.1) Alegaciones

Debe especificarse que se trata de la venta en globo de 129 fincas registrales de las que se compone el complejo hotelero.

Se establece el plazo de un mes para la publicidad de los activos en el portal de la entidad especializada Auction Group SLU, para la recepción de ofertas en venta directa de éstos y materialización de las mismas.

Nada se dice sobre el comienzo del plazo de un mes, proponiendo publicación se produzca en el mismo día en el que adquiera firmeza el auto que apruebe, en su caso, el plan de liquidación.

Debe aclararse además si se está refiriendo a la venta directa en globo o individualizada pues como se ha expuesto al tratarse de un complejo hotelero no tendría sentido la realización individualizada de las 129 fincas registrales.

En el plan, se establece la necesidad de acreditar el depósito del 5 % del precio de la oferta, proponiéndose que se incluya como alternativa a la realización de una transferencia bancaria por parte del oferente del 5% del precio ofertado en concepto de depósito, consignación o fianza, la posibilidad de realizar dicho depósito notarialmente aportándose a la oferta copia de la correspondiente acta notarial y ello a elección única y exclusivamente del propio oferente.

Esta posibilidad de que el oferente pueda elegir entre ingresar mediante transferencia bancaria o consignar o depositar notarialmente el 5% del precio ofertado, debiera contemplarse también con respecto a aquél que presente una mejor oferta en los términos a los que se refiere el párrafo 2 de la pág. 13 del plan de liquidación.

A continuación se hace referencia al tercer párrafo de la página 13 del plan:

*“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 5 días desde la comunicación que le realice la administración concursal al correo electrónico desde el que hubiera recibido la oferta, la diferencia entre el 5% consignado para realizar la oferta y el precio de adjudicación se tendrá por desistido de su oferta y perderá la cantidad consignada en concepto de depósito que vendrá a incrementar la masa activa.”*

Se considera que es irrisorio el plazo de cinco días para ingresar el resto del precio y que nada se indica sobre lo que ocurre después de este ingreso, con la consiguiente inseguridad.

Por tanto, debe modificarse el plan en el sentido de no obligar al “ganador” de la licitación a desembolsar la totalidad del “precio de adjudicación provisional” sin saber qué va a pasar después y con carácter previo a disponer del título de propiedad correspondiente que le permita inscribir a su nombre la titularidad de las fincas registrales abonadas en su integridad.

Además, en su pág. 15 prevé la devolución de la consignación o fianza “realizada en pago de los honorarios de la empresa especializada.”, cuando nada se ha dicho hasta el momento

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



respecto a consignar el pago de los honorarios de la empresa especializada, ni se conoce el importe ni condiciones pactadas entre la Administración Concursal y dicha entidad, ni si debe consignarse un x% o la totalidad de los mismos, por no hablar de que debiera ser suficiente una única consignación o depósito para garantizar la seriedad y solvencia económica del oferente.

Finalmente, se echa en falta la fijación de un plazo máximo para formalizar la correspondiente escritura pública de compraventa, cuando se le exige al "titular de la oferta vencedora"(pág. 15) el esfuerzo de tener bloqueado sine die el importe de la consignación efectuada.

#### d.2) Decisión del tribunal

Se aceptan las alegaciones sobre la necesidad de especificar que se trata de la venta en globo de 129 fincas y que el plazo de un mes se compute desde la firmeza del auto aprobando el plan de liquidación, si bien se considera que este plazo es excesivamente corto y debe autorizarse su prórroga hasta los tres meses para llevar a cabo todo el proceso de publicidad, presentación de ofertas, licitación y adjudicación.

Se acepta asimismo la alternativa de la consignación notarial del depósito para participar en la licitación o para presentar mejoras de oferta.

También se comparte la censura del escaso plazo que se da al adjudicatario para ingresar el resto de precio. Dicho plazo debería ser, al menos de veinte días hábiles, a contar desde la adjudicación.

En cuanto a la inseguridad de "qué va a pasar", entendemos que poco puede hacerse, dado que el pago de la totalidad del precio debe ser previo a la inscripción de la propiedad en el Registro, además de no proponerse nada en concreto. En todo caso, cualquier adquirente deberá ser informado de la situación registral de las fincas, esto es, su inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de Vacaciones Beach, S.L., en tanto no se consiga su inscripción a nombre de la concursada.

También se acepta la alegación sobre la exigencia de un depósito a favor de la entidad especializada a cuenta de sus honorarios, debiendo modificarse el plan en el sentido de exigir un único depósito del 5 % del precio de la oferta para participar en la subasta.

Finalmente, en cuanto a la falta de fijación de un plazo máximo para formalizar la correspondiente escritura pública de compraventa, entendemos que debe fijarse el plazo de un mes, a contar desde la consignación de la totalidad del precio de adquisición.

#### e) Reglas de venta mediante subasta extrajudicial

##### e.1) Alegaciones

Se alega que no se contempla como fase alguna la posibilidad de dación en pago o para pago de los bienes afectos a favor del acreedor con privilegio especial, en el entendimiento que ésta cabe en cualquier estado del concurso (ex art. 211 del TRLC), de forma que en caso de mostrar interés el acreedor con privilegio especial en la dación en pago o para pago, prevalezca en todo caso dicha forma o método de realización frente al resto de los contemplados en el presente plan.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Se alega que debe modificarse el último párrafo de la pág. 15 respecto de la Fase 2 “Reglas de venta mediante subasta extrajudicial” en el sentido de que la subasta extrajudicial se realizará por la totalidad de las 129 fincas registrales como un único lote que conforman el Complejo Hotelero y por ende con un número de identificación único. También en esta fase de subasta extrajudicial debe contemplarse como alternativa a la transferencia bancaria de la consignación o fianza exigida, la posibilidad de realizar depósito notarial, remitiéndonos a lo ya expuesto con anterioridad sobre este extremo. De igual modo debe contemplarse en esta fase lo ya expuesto por esta parte en relación con el desembolso exigido al adjudicatario con carácter previo a la formalización de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Nuevamente en la pág. 17 del plan de liquidación propuesto vuelve a tratarse los honorarios a favor de la empresa especializada (ya lo había hecho en la pág. 8), añadiendo ahora que también en caso de dación en pago o para pago la entidad especializada devengará honorarios que en todo caso serán satisfechos por el adquirente o adjudicatario.

Tampoco se hace mención alguna respecto a la posibilidad de exonerar al acreedor hipotecario de la obligación de consignar el depósito (5%) para participar en la subasta, o exonerarle de la consignación del resto del precio, en el supuesto de que su puja en la subasta sea la ganadora y esta mejor postura sea inferior al importe total de su crédito privilegiado reconocido. Por analogía con lo dispuesto en la LEC (“Subasta de bienes inmuebles”) para las ejecuciones en general, es habitual que en los planes de liquidación se atribuyan estas prerrogativas a los acreedores privilegiados.

#### e.2) Decisión del tribunal

Deben aceptarse parcialmente las alegaciones del acreedor.

La posibilidad de la dación en pago debe contemplarse dentro del plan de liquidación, pero, más que como una fase más o que sea prioritaria, según se propone, como una posibilidad que la Ley contempla y resulta siempre de aplicación.

También se comparte que debe especificarse la venta como un solo lote de las 129 fincas registrales, pues la venta individualizada sería perjudicial para el interés del concurso y dilataría excesivamente el proceso de liquidación. Ahora bien, si por cualquier motivo no fuera posible la venta unitaria, no puede descartarse sin más la venta individualizada de los apartamentos.

Se acepta la posibilidad del depósito mediante consignación notarial y nos remitimos a lo ya resuelto en el apartado d), que resulta aquí aplicable.

Igualmente, debe aceptarse que no es posible el devengo de honorarios a favor de la entidad especializada si se ofrece y acepta una dación en pago, pues ninguna labor habría hecho en este caso dicha entidad.

Finalmente, debe concederse al acreedor privilegiado especial la posibilidad de exonerarle de la obligación de consignar el depósito (5%) para participar en la subasta, así como la posibilidad de exonerarle de la consignación del resto del precio, en el supuesto de que su puja en la subasta sea la ganadora y esta mejor postura sea inferior al importe total de su crédito privilegiado reconocido.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



f) Reglas especiales en el caso de venta o dación en pago de bienes sujetos a crédito con privilegio especial”

#### f.1) Alegaciones

Se prevé en el plan que, en caso de venta realizada por la administración concursal, la falta de alegaciones por parte del acreedor privilegiado especial cuando se presente una oferta inferior a la deuda reconocida se entenderá como aceptación de la oferta y que, en caso de venta por la empresa especializada, no será necesaria la comunicación prevista en el párrafo anterior al acreedor privilegiado especial, al tener una difusión pública superior y poder este concurrir a la licitación y mejorar las posturas que pudieran producirse.

Se propone la eliminación de estos extremos, al vulnerar los derechos del acreedor privilegiado especial, debiendo estarse en todo caso a lo dispuesto en el TRLC. Asimismo, se solicita a la Administración Concursal que sean trasladadas al acreedor con privilegio especial todas aquellas ofertas recibidas para el estudio de su viabilidad por parte del acreedor y para, en su caso, mostrar expresamente su conformidad con la misma, siendo necesario, en todo caso, el consentimiento previo expreso por parte del acreedor privilegiado.

Se recuerda, por otro lado, el artículo 430.3 TRLC.

Finalmente, se hace referencia a las páginas 18 y 19 del plan, sobre la obligación del acreedor privilegiado especial o del cesionario del remate de pagar los honorarios de la entidad especializada.

#### f.2) Decisión del tribunal

Debemos aceptar las alegaciones, exigiendo siempre tanto la comunicación previa al acreedor privilegiado especial de cualquier oferta que se presente como el consentimiento expreso del acreedor privilegiado especial para aceptar ofertas que no cubran la deuda garantizada, como establece el artículo 210.3 TRLC.

El artículo 430.3 TRLC resulta siempre aplicable, dado su carácter imperativo.

Finalmente, nos remitimos a lo ya expuesto en c.2) en cuanto al devengo de honorarios de la entidad especializada cuando resulta adjudicatario el acreedor privilegiado especial.

#### g) Normas comunes a todas las formas de realización

##### g.1 ) Alegaciones

Se alega que debe contemplarse la venta en globo de la totalidad de las fincas que conforman el Complejo Hotelero. Además si la Administración concursal quiere elegir notario y lugar de firma debiera consecuentemente correr ella con los gastos derivados de la formalización en escritura pública, pues pretender que el adjudicatario pague todos los gastos sean los que sean, sin darle opción a elegir notaría y lugar de firma atentaría gravemente contra los intereses de éste.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



## g.2) Decisión del tribunal

Ya se ha dicho que la venta en globo es el objetivo prioritario, pero que no debe descartarse la venta individualizada de las fincas si aquella no fuera posible.

Por otro lado, no se acepta la alegación sobre los gastos notariales de formalización de la escritura pública, que deben correr de cuenta del adjudicatario, aunque sea la administración concursal quien elija la notaría.

**TERCERO.-** El artículo 424 del Texto Refundido de la Ley Concursal establece que cada tres meses a contar desde la apertura del plan de liquidación la administración concursal presentará al Juez del concurso informe sobre el estado de las operaciones que quedará de manifiesto en la secretaría del Juzgado.

**CUARTO.-** Señala el art. 446.1 del TRLC que la formación de la sección sexta se ordenará en la misma resolución judicial por la que se apruebe el convenio, el plan de liquidación o se ordene la liquidación conforme a las normas legales supletorias.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

### PARTE DISPOSITIVA

#### ACUERDO:

**PRIMERO.-** Aprobar, con las precisiones contenidas en el fundamento de derecho segundo de esta resolución, el plan de liquidación presentado por la administración concursal en fecha 1 de abril de 2022, que se reproduce a continuación:

#### 1 PLANTEAMIENTO

Hemos de comenzar señalando que la liquidación es un modo normal de terminación del concurso, siendo la finalidad del concurso la satisfacción de los acreedores.

Tal fin la fase de liquidación supone la realización ordenada del patrimonio del deudor o masa activa, de cara a la satisfacción de los créditos de la masa pasiva. Es por ello por lo que se justifica así la adopción de medidas excepcionales de cara a evitar conflictos de intereses, siendo una de ellas la suspensión de las facultades patrimoniales de administración y disposición del deudor sobre su patrimonio y su sustitución por la Administración Concursal (art. 413,3 TRLC).

En consecuencia, entendemos que toda liquidación han de distinguirse las siguientes etapas:

A) La liquidación propiamente dicha, esto es hacer liquido el patrimonio del deudor (arts. 416 a 422 TRLC).

B) El pago a los acreedores distribuyendo entre ellos el producto de la realización de los bienes en el orden de prelación que el TRLC establece (arts. 429 a 439 TRLC):

C) La conclusión (arts. 465 a 480 TRLC).

Como mecanismo de seguimiento de la liquidación el TRLC establece que la Administración Concursal presentará cada tres meses los informes a los que se refiere el art. 424 del TRLC., lo que se llevará a cabo en dicho plazo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



## 2 PRINCIPIOS INSPIRADORES

Para una mejor comprensión del sentido y alcance de estas reglas de liquidación se ha de tener en cuenta que los principios que las inspiran son los siguientes:

1. La realización de los bienes y derechos del concurso mediante distintas fases de venta concurrencial extrajudicial.
2. Salvo en los supuestos de ventas de unidad productiva no será necesaria la solicitud de autorización judicial para la realización de los bienes y derechos. Estableciéndose, en su caso, un régimen especial para las ventas de unidad productiva. En el presente caso, podemos apreciar que no existe unidad productiva a día de hoy.
3. En el Auto aprobando las normas de liquidación se acordará la cancelación de las cargas y gravámenes que se hará efectiva siempre que concurren los presupuestos indicados.
4. La cumplimentación de los hitos que marcan las distintas fases del plan determinará que la duración del proceso de liquidación no exceda en ningún caso del plazo de un año indicado en el art. 427 TRLC; salvo que circunstancias excepcionales motiven que este Administrador Concursal pueda solicitar las prórrogas legalmente establecidas.
5. Las pautas aprobadas son acordes a los privilegios reconocidos legalmente a los acreedores con privilegio especial.

## 3 SOBRE LA POSIBILIDAD DE LA ENAJENACIÓN UNITARIA DE LA CONCURSADA EN SU CONJUNTO CONFORME AL ART. 417.2 TRLC

El artículo 417.2 TRLC, al referirse al Plan de Liquidación, señala que en el plan de liquidación deberá proyectarse la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de la masa activa o de algunos de ellos.

En el presente concurso no se considera factible la venta de la concursada como unidad productiva.

No obstante, en caso de recibir ofertas de compra de la totalidad de los bienes, denominada venta en globo, durante la aprobación del presente plan, se comunicará al Juzgado y a todos los acreedores de los que consta dirección electrónica, igualmente se publicará en un portal telemático de una empresa especializada de ámbito nacional e internacional, con un plazo de un mes natural para mejora de ofertas. En caso de conseguir mayores ofertas, con el consiguiente devengo de honorarios de la entidad especializada, se acordará expresamente la licitación entre todos los oferentes, licitación que será realizada a través del portal web de entidad especializada, en el plazo de 7 días naturales, en aras de realizar la misma, con la mayor transparencia posible. Indicándose, tanto en la publicidad de las ofertas recibidas, como en la licitación de las mismas, las condiciones en la que se efectúa dicha transmisión y se solicitará su aprobación judicial. Esta forma de realización prevalecerá frente a las condiciones establecidas en el presente Plan.

## 4 ANTECEDENTES

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Con fecha 7 de mayo de 2018, se declaró el estado de concurso de la mercantil YAIZA CANARIAS SL.

### 5 INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA LIQUIDABLE.

TIPO	MASA	VALOR	NOTA
INM MATERIAL	COMPLEJO PLAZA PALMERAS	9.247.947,57 €	1
DEUDORES	SANACOM TRADERS S,A	10.692.223,30 €	2
	VACACIONES BEACH, S.L	692.147,34 €	3
	BLUE SEA,	416.809,93 €	4
	ESTHER RODRIGUEZ ARTERO	2.967,02 €	
	BHARWANI BHARWANI KUMAR	21.500,02 €	
	SANACOM TRADERS S,A	572.078,19 €	2
	<b>Total</b>	<b>21.645.673,37 €</b>	
NOTAS .			

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



1	Esta administración concursal ha solicitado una nueva tasación del complejo, estamos a la espera de su conclusión. El complejo está constituido por 129 fincas registrales, de las que 116 corresponden a locales apartamentos y 13 corresponden a locales.		
2	Empresa en concurso de acreedores en periodo de liquidación		
3	Según decreto Juzgado Mercantil nº 1 del 14/02/2022, 532.421,34 principal e intereses y costas 159.726,00 euros		
4	de mayo 2020 a julio 2020 al 50%, renta de agosto 2020 hasta mayo de 2021 + igic devengado		

Se hace constar que sobre los inmuebles detallados existe un contrato de arrendamiento con fecha 20 de abril de 2018 con la entidad Hotels & Resorts Blue Sea Management S.L., con CIF: B57817215.-

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Igualmente se hace constar, que existe una sentencia de fecha 9 de marzo de 2016, con número 074/2017 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas por la que se acuerda:

*“1º.- Se acuerda el deslinde de la finca registral n.º 4504 Triplicado del Registro de Puerto Arrecife, Ayuntamiento TÍAS, Libro 223, Tomo 952, propiedad de la sociedad legal de gananciales de don Manuel Cabrera Rodríguez y doña Cristobalina Cabrera Camejo, conforme a lo establecido en el fundamento de derecho tercero, penúltimo párrafo, de esta resolución, procediéndose, en trámite de ejecución, a su amojonamiento.*

*2º.- Se condena a los demandados, la entidad mercantil YAIZA CANARIAS, S.L., EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TÍAS, don Manuel González Bermúdez y doña Ángela Berriel Cabrera a estar y pasar por el referido deslinde y amojonamiento, así como en relación a dicha primera entidad a entregar la posesión de la finca deslindada, en la parte por ella ocupada, una vez efectuado el pertinente amojonamiento”.*

Encontrándose en la actualidad en fase de negociación el deslinde objeto de la sentencia.

El valor de los activos inmobiliarios a efectos de la enajenación será el que resulte de la tasación oficial pendiente de aportar por esta Administración Concursal, realizada por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, la cuál será aportada a la mayor brevedad posible por esta Administración Concursal.

#### 1. OBSERVACIONES PREVIAS AL DESARROLLO DEL PLAN

La finalidad de la Liquidación Concursal es la obtención del mayor numerario posible procedente de la realización de los activos del Concurso. Una de las principales posibilidades de obtener mayor importe deriva del hecho de que se reciban diversas ofertas de compra, y tales ofertas se han de recibir previa realización de procedimientos publicitarios que generalmente escapan de las posibilidades funcionales y organizativas de la Administración Concursal.

Por tal motivo, y dado que se contempla la intervención de empresa especializada EN TODAS LAS FASES DE LA LIQUIDACIÓN, se considera oportuno designar desde ya para la intervención cuando así se contemple en este plan a una empresa especializada en la gestión y realización de activos de las previstas en el TRLC y que ya venían recogidas en la antigua LC y en la vigente LEC, acomodando la intervención de la misma a las normas de enajenación previstas en el Texto Refundido de la Ley Concursal, en tanto que tales entidades disponen de suficientes medios técnicos y humanos necesarios para maximizar el procedimiento de venta de los activos frente a las limitadas posibilidades de que dispone el Administrador Concursal.

El fundamento de solicitar la intervención desde la Fase Inicial de la Liquidación de la Entidad Especializada se fundamenta tanto en razones de especialización profesional, publicidad y posibilidad de concurrencia, dado que está estadísticamente demostrado que la tasa de recuperación en las liquidaciones y subastas celebradas mediante el portal BOE es notoriamente inferior al resultado de las subastas realizados por las Empresas Especializadas. Así, el estudio realizado por el LAJ del Juzgado Mercantil nº 7 de Barcelona, Don Rafael Huerta García, sobre el resultado del porcentaje de recuperación de las subastas celebradas en el

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



portal BOE ronda el **46 %**.

Frente a ello, el porcentaje de pujas fue del **90'79 %** y el de recuperación en las enajenaciones realizadas por la empresa que aquí se propone, INTERNATIONAL AUCTION GROUP SL, y que aparece reseñada en su información corporativa, es de un **88'60 % en el caso de inmuebles, del 74'35 % en el caso de Bienes Muebles, y del 96'16 % en el caso de los vehículos**.

Todo ello sin perjuicio de que la administración concursal, en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene encomendadas supervise y controle todo el proceso liquidatorio.

Esta administración concursal somete a la aprobación judicial el nombramiento como empresa especializada para la realización de los activos a la Mercantil **International Auction Group, S.L.U**, con domicilio social en Badalona, Barcelona, calle Electrónica, número 19, planta 6 puerta A, con C.I.F. B65457319.

En relación a la designación de dicha entidad especializada se informa que una vez notificada la aceptación a la designación de dicha entidad especializada se recabará de la misma declaración jurada de que:

- i) no han prestado cualquier clase de servicios profesionales al deudor o a personas especialmente relacionadas con éste en los últimos tres años, y;
- ii) 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.

Igualmente, se informa que esta administración concursal carece de vinculación personal o profesional con la entidad especializada o con cualquiera de sus socios, administradores, apoderados, miembros o integrantes.

Los honorarios de gestión de la entidad especializada, en cualquiera de los supuestos aquí contemplados de venta directa y venta mediante subasta extrajudicial serán a cargo exclusivamente del adquirente o adjudicatario -así como los gastos e impuestos derivados de la compra venta, hipotecas legales tácitas tales como tributos y tasas locales y autonómicas que directamente afecten a inmuebles, y gastos y derramas correspondientes a comunidades de propietarios-. Por tanto, en ningún caso los costes de intervención de la misma serán a cargo del Concurso.

Por otro lado, el art. 11 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 prevé la urgencia en la agilización de la liquidación concursal con pautas que pretenden agilizar la fase de liquidación (siguiendo la estela de lo previsto en el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia) más en las normas concretas relativas a la celebración de subastas obvia la exclusión de la subasta judicial que se previó en el RD-L precitado, si bien el art. 10 de la Ley 3/2020 establece que la enajenación de la masa activa puede realizarse bien mediante subasta, judicial o extrajudicial, bien mediante cualquier otro modo de realización autorizado por el juez de entre los previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



Abundando en la línea expuesta, la Disposición final séptima 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, modifica la citada Ley 3/2020, de 18 de septiembre, en particular su artículo 10 permitiendo que *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 la autorización expresa del juez del concurso.*

En la línea de dar preferencia a las liquidaciones extrajudiciales frente a las plataformas BOE se ha pronunciado, entre otros, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Alicante en Auto de 29 de octubre de 2021 en el que indica:

“... Respecto de la propuesta de exclusión de realización de bienes por entidad especializada, debe afirmarse que las alegaciones contenidas en el escrito se contradicen con la experiencia de este juzgado, en el que se ha comprobado, fundamentalmente a raíz de la legislación COVID-19, que la realización por entidad especializada ha provocado la obtención de **un mayor precio**, y por consiguiente un mayor beneficio para la masa del concurso. En cambio, la propuesta de modificación de XXXXX únicamente asegura un beneficio para el acreedor con privilegio especial, al ahorrarle los costes de escritura y los honorarios de la entidad especializada, pro no garantiza la obtención de un mayor precio”

Pues bien, habida cuenta razones de maximización del precio, no se incluye la subasta judicial en este Plan como forma prioritaria y ordinaria de realización. Sólo se admitirá excepcionalmente, en el caso en el que la administración concursal, agotadas las formas de realización previstas en este Plan, considerase que es el único cauce para terminar la enajenación de los bienes.

## 7 SISTEMAS Y FASES DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 415 del Texto Refundido de la Ley Concursal, normas supletorias, esta administración concursal propone la realización de los bienes y derechos antes descritos en base a las siguientes reglas:

- 1. Fase 1: Reglas Generales que regirán la venta directa por la administración concursal y por entidad especializada.**
- 2. Fase 2: Reglas Generales de venta por el sistema de subasta extrajudicial por entidad especializada.**
- 3. Reglas Especiales de venta de bienes sujetos a créditos con privilegio especial.**
- 4. Reglas Especiales para la venta de los derechos de cobro**
- 5. Reglas Comunes a todas las formas de realización**

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



## 7.1 FASE 1: Venta directa por la administración concursal y entidad especializada de Bienes Inmuebles

Los bienes y derechos del deudor, independientemente de su naturaleza, se venderán de forma directa y libres de cargas o gravámenes, tomando como referencia, respecto de los bienes inmuebles los que resulten de tasación oficial realizada por entidad tasadora homologada por el Banco de España, que en este momento se está realizando y de cuyo resultado oportunamente se informará al Juzgado; y respecto de los restantes bienes, los valores establecidos a efectos de liquidación en el presente Plan de Liquidación.

En relación con lo anterior, y sin perjuicio de las operaciones de publicidad y difusión de los activos que lleve a cabo de forma directa la administración concursal, podrá proceder a la publicación simultánea de aquéllos a través del portal de la entidad especializada para maximizar dicho efecto, con el único fin de obtener mejores resultados. En dicho portal podrán los ofertantes e interesados consultar las condiciones generales de contratación aplicables a las operaciones derivadas de la labor profesional de la referida entidad especializada.

Se establece un **plazo de UN MES** -a contar desde la realización de las referidas operaciones de publicidad por parte de la administración concursal y/o desde la publicación de los activos en el portal de la entidad especializada International Auction Group, S.L.U, para la recepción de ofertas en venta directa de estos y materialización de las mismas.

Se establecen como **BASES** mínimas y obligatorias de la venta, en relación con la presentación de ofertas, publicidad y devolución de depósitos las previstas en el apartado siguiente para la venta directa por entidad especializada a las que nos remitimos.

Los posibles interesados en la compra del activo remitirán comunicación electrónica a la empresa especializada mediante correo electrónico a la cuenta que la misma designe en los anuncios publicitarios, portales, prensa, etc. y en su página web corporativa [www.iagauction.com](http://www.iagauction.com); debiendo remitir también copia de la oferta a la dirección electrónica de la administración concursal [chernandez@ghtributos.com](mailto:chernandez@ghtributos.com)

La oferta indicará de forma clara el bien sobre el que se realiza la misma, así como el precio ofrecido, sin incluir impuestos, además del nombre completo o razón social y el DNI o CIF del ofertante.

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 nombre de la concursada titulada por la empresa especializada International Auction Group S.L.U. - Núm cuenta: ES4401287613710500000967 - BIC: BKBKESMMXXX **por la cantidad equivalente de, al menos, el 5% del precio de su oferta.** Indicando al hacer el ingreso o transferencia bancaria el nombre o razón social del ofertante y el activo sobre el que se realiza la oferta.

Publicidad de las ofertas y elección de la ganadora

La Administración Concursal comunicará a la concursada y los acreedores cuya dirección electrónica le conste, los términos y condiciones de la única o mejor oferta recibida: precio

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



ofertado y demás condiciones relevantes de la oferta única o seleccionada, en caso de haber existido varias.

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 facilitada por la empresa especializada con copia a la dirección electrónica del administrador concursal; debiendo 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 equivalente al 5 % del precio ofertado.

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 ingresará 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 5 % consignado para realizar la oferta y el precio de adjudicación se tendrá por desistido de su oferta y perderá la cantidad consignada en concepto de depósito que vendrá a incrementar la masa activa.

Si, por el contrario, existiera alguna otra oferta, se realizará una licitación entre los distintos ofertantes, en la forma, lugar y hora que entienda más conveniente la Administración Concursal, y elegirá entre las posturas presenciales, la opción más conveniente para lo intereses del concurso. 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 anteriormente citada el 20 % del precio que se pretende 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 ese caso, la administración concursal podrá llevar a efecto la enajenación con respecto a la oferta que hubiera quedado en segundo lugar, y así sucesivamente en caso de que hubiera existido reserva de pujas.

#### Devolución de depósitos

En los **10 días siguientes** a la determinación de la oferta ganadora, se 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, tanto la realizada para la oferta como la realizada en pago de los honorarios de la empresa especializada.

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

#### 7.2 FASE 2: Reglas de venta mediante subasta extrajudicial.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La realización de los bienes que no hayan podido ser enajenados conforme al sistema de venta directa indicada en el apartado anterior se verificará mediante el sistema de **subasta extrajudicial por medio de empresa especializada**, siendo la misma que la designada para el trámite de venta directa, y se desarrollará durante un plazo de **UN MES**.

La subasta se realizará a través del portal web propiedad de la entidad especializada, a través de internet de forma “online” (iagauction.com), publicándose la información de los activos con la antelación suficiente para otorgarle la mayor transparencia.

Cada subasta estará dotada con un número de identificación único y se publicitarán en la plataforma on line de la entidad especializada las condiciones generales y particulares para todos los participantes.

Cualquier interesado en realizar puja, (en concepto de consignación o fianza, y 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), remitirá al correo electrónico designado por la empresa especializada [virginia.jimenez@iagauction.com](mailto:virginia.jimenez@iagauction.com) con copia para el correo de la administración concursal [chernandez@ghtributos.com](mailto:chernandez@ghtributos.com) justificante del depósito realizado mediante transferencia bancaria a nombre de la concursada titulada por la empresa especializada International Auction Group S.L.U. - Núm cuenta: ES4401287613710500000967 - BIC: BKBKESMMXXX **por la cantidad equivalente de, al menos, el 5% del precio de su oferta.**

La realización del depósito permitirá al licitante intervenir cuantas veces considere oportuno en la subasta mientras la misma permanezca abierta. En caso de que resultara finalmente adjudicatario deberá ingresar en el plazo de los cinco días siguientes a la notificación de dicha condición, el precio de la adjudicación descontando el depósito constituido para la licitación. El incumplimiento de cualquiera de esas condiciones supondrá la pérdida de la condición de adjudicatario y pérdida del depósito constituido que irá a acrecer la masa activa del concurso

A efectos de comunicaciones y notificaciones, la dirección de correo electrónico que designen por los usuarios ofertantes (incluidos los acreedores privilegiados, en su caso) en la subasta en la página web de la entidad especializada será plenamente válida y eficaz hasta la conclusión del concurso.

Además, se realizarán campañas publicitarias en función del activo a enajenar.

Serán a cargo del adquirente o adjudicatario en cualquier forma jurídica, los honorarios a favor de la empresa especializada en cualesquiera modalidades de venta directa o enajenación mediante subasta, dación en pago o para pago; los gastos e impuestos derivados de la compraventa, y las hipotecas legales tácitas tales como Tributos y tasas locales y Autonómicas que directamente afecten al inmueble, y gastos y derramas correspondientes a la Comunidad de Propietarios dentro de los plazos legales de la afección correspondiente.

Adjudicado el bien, se librándose mandamiento para la cancelación de todas las anotaciones de embargo que afecten a los bienes objeto de realización, así como las cargas, gravámenes y afecciones anteriores a la declaración concursal y las posteriores. Mandamientos que se entregarán al adquirente o adjudicatario quien deberá encargarse de la tramitación y diligenciado de los mismos.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



### 7.3 Reglas especiales en el caso de venta o dación en pago de bienes sujetos a crédito con privilegio especial.

En el caso de 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. 431 del TRLC.

En el caso de venta concurrencial realizada por la AC, para el supuesto de que la oferta recibida sea inferior a la deuda reconocida, la AC deberá comunicar al acreedor privilegiado por plazo de 10 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, no será necesaria la comunicación prevista en el párrafo anterior al acreedor privilegiado especial, al tener una difusión pública superior y poder este concurrir a la licitación y mejorar las posturas 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 entidad especializada así como a la dirección electrónica de la Administración Concursal, siendo obligación del acreedor privilegiado o del cesionario del remate el pago de los honorarios devengados por la empresa especializada.

En cualquier estado del procedimiento de liquidación los acreedores titulares de créditos privilegiados especiales podrán solicitar la dación en pago del activo gravado con el privilegio, siempre que el importe de la dación en pago sea sustancialmente equivalente al valor dado en la tasación solicitada por esta Administración Concursal a la entidad tasadora oficial homologada por el Banco de España.

### 7.4 Reglas Especiales para la venta de los derechos de cobro.

La enajenación de los derechos de cobro titularidad de la concursada se realizará en dos fases. Una primera fase de 3 MESES de duración en la que el AC realizará las gestiones oportunas para la obtención y averiguación de la documentación necesaria, así como los trámites que considere necesarios para la recuperación y gestión de dichos créditos. Superada dicha fase inicial sin haberse producido la recuperación, o enajenación total o parcial de dichos bienes, corresponderá la enajenación a la misma empresa especializada indicada en puntos anteriores, enajenación que se realizará mediante subasta electrónica extrajudicial durante el plazo de un MES. Se deja expresa constancia de que la administración concursal

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



solamente ha podido verificar la existencia de los saldos y derechos deudores según figura en la contabilidad de la concursada, pero no ha podido verificar, en todos los casos, la existencia real de dichos créditos, su exigibilidad, así como tampoco conoce la solvencia del deudor. Por tanto, el adquirente asume a su cuenta y riesgo, y por tanto exime expresamente a la administración concursal, de cualquier responsabilidad derivada de la propia existencia del crédito, su exigibilidad y de la solvencia del deudor.

#### 7.5 Normas comunes a todas las formas de realización.

1. En cualquiera de los sistemas y fases contemplados se podrá valorar la venta por lotes, que será valorada en caso de no ajustarse a los tipos previstos, de resultar de interés para el concurso.
1. Los bienes se venden libres de toda carga, salvo los derechos reales limitativos de dominio y las cargas derivadas de créditos no incluidos en la masa pasiva.
1. La determinación del Notario competente corresponde a la administración concursal.
1. Una vez otorgada la escritura pública de dación o compraventa, que en todo caso tendrá lugar en el lugar determinado por la administración concursal, esta 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 (149.5 LC), salvo aquellas que se hubiesen extinguido por confusión o cuya cancelación se hubiere llevado a cabo en la propia escritura.
1. En caso de realización de bienes o derechos sujetos a privilegio especial se aplicará la norma contenida en el art. 674 LEC sobre cancelación de cargas, sin que sea oponible el derecho de uso del inmueble inscrito con posterioridad a la constitución de la garantía, pues no podemos olvidar que la realización de bienes en el seno del concurso no es sino una actividad procesal de naturaleza equivalente a la de la ejecución forzosa.
1. Sin perjuicio de cualquier otro medio de comunicación, se entenderán válidas y eficaces las comunicaciones remitidas por la administración concursal (por sí misma o por medio de entidad especializada interviniente) a través del correo electrónico designado por el acreedor con privilegio especial en su comunicación de crédito o aquella que figure en el concurso a estos efectos.
1. Los mandamientos de cancelación de cargas serán solicitados por la Administración Concursal, si bien la tramitación de su alzamiento registral debe ser a cargo del adquirente.
1. Todos impuestos, tasas, gastos etc., que se puedan generar en las operaciones de liquidación serán asumidos por el adquirente sin que ello suponga la modificación del sujeto pasivo fijado legalmente salvo que la norma oportuna permita mediante pacto la modificación de dicho sujeto pasivo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



1. En caso de resultar desierta la subasta realizada en el plazo de un mes anteriormente mencionado se celebrará una nueva subasta por idéntico plazo, con una reducción del 25% del valor de los bienes a efectos de la licitación. Los bienes cuya subasta haya sido declarada desierta se entregarán al concursado que conservará su propiedad como bienes carentes de valor de mercado sin que ello impida la conclusión del concurso (art. 473 TRLC).

1. Todos los bienes objeto de venta serán libres de cargas de conformidad con el artículo 225 del TRLC, precepto que únicamente mantiene las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen.

1. No obstante, los mandamientos de cancelación de cargas únicamente se emitirán por el juzgado una vez se aporte por la AC acreditación de la efectiva transmisión de los bienes y, en el caso de bienes sujetos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado o justificación de comunicaciones a dicho acreedor.

1. Igualmente, siendo objeto de enajenación los derechos de cobro que la concursada ostenta frente a terceros, se deja expresa constancia de que la administración concursal solamente ha podido verificar la existencia de los saldos y derechos deudores según figura en la contabilidad de la concursada, pero no ha podido verificar la existencia real de dichos créditos, su exigibilidad, así como tampoco conoce la solvencia del deudor. Por tanto, el adquirente asume a su cuenta y riesgo, y por tanto exime expresamente a la administración concursal, de cualquier responsabilidad derivada de la propia existencia del crédito, su exigibilidad y de la solvencia del deudor.

#### 7.6 Agotamiento de plazos sin posibilidad de venta

Una vez agotados todos los plazos expuestos, aquellos bienes que no hayan podido ser objeto de liquidación, se considerarán sin valor de mercado a los efectos del proceso concursal, debiendo por ello la AC pedir la conclusión del concurso por término de las operaciones de liquidación indicando en la rendición final de cuentas los bienes que no hayan podido ser liquidados, precisando que es posible pedir la conclusión y terminación del concurso aun existiendo bienes sin liquidar ex art. 250 y 474 del TRLC.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de subasta judicial contemplada en el último párrafo del apartado 6<sup>1</sup> y/o de su realización por cualquier medio.

#### 8 PAGOS

Los pagos que se produzcan con el producto de la liquidación serán ejecutados exactamente en las condiciones que ordena el TRLC, en la forma dispuesta en la Sección 3ª del Capítulo VII del Título IX del Texto Refundido de la Ley Concursal, no pudiendo el Plan de Liquidación modificar lo que dispone la norma para los pagos a los acreedores.

En cuanto a la forma de pago de los créditos se verificará mediante intermediación bancaria, bien sea por cheque nominativo o transferencia, a cada uno de los acreedores; y en caso de

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Organismos Públicos por cualesquiera de los procedimientos legalmente previstos. De cualquier forma, será necesaria la acreditación suficiente del acreedor para proceder al pago.

En caso de no poder proceder tras los oportunos intentos, al abono de créditos debido a la imposibilidad de localización de sus titulares, la AC podrá hacer uso de la previsión del art. 29 RD 161/97 de 7 de febrero, ingresando las cantidades que no hayan podido ser abonadas en el Tesoro Público.

**SEGUNDO.-** Introducir al plan de liquidación las siguientes modificaciones:

**Primera.- Ámbito de aplicación.**

Se excluyen de la liquidación los bienes de propiedad ajena sobre los que tenga el concursado derecho de uso (vgra bienes objeto de leasing o renting), sin perjuicio de la realización del derecho de uso y opción de compra titularidad del concursado.

Se excluyen de la liquidación los bienes propiedad del concursado que sean objeto de ejecución separada por concurrencia de los presupuestos de los arts. 146 y 147 del TRLC, ya se tramiten en pieza separada por este Juzgado ya se siga ante los Juzgados de Primera Instancia por recaer sobre bienes no necesarios, respecto de los que únicamente procederá requerir – en caso de no haberse realizado – la remisión del sobrante, una vez atendida la responsabilidad garantizada.

Se excluyen los bienes propiedad del concursado que sean ya objeto de ejecución separada social o administrativa en los que se haya declarado la no necesidad del bien/derecho, sin que la preferencia procesal para su ejecución implique reconocimiento alguno de prioridad sustantiva para la aplicación del importe obtenido, a distribuir según el orden de pago previsto en la LC.

La existencia de bienes y/o derechos desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sea manifiestamente desproporcionado respecto de su previsible valor venal no impedirá la conclusión de la liquidación.

**Segunda.- Venta directa.**

La venta directa de los bienes que formen parte de la masa activa no requerirá de autorización judicial ya que el presente auto permite a la administración concursal proceder a la misma, salvo que se trate de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial, en cuyo caso la realización de los mismos deberá hacerse a través de subasta judicial, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial, se autorice judicialmente la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

Las ofertas de compra se deberán dirigir directamente a la administración concursal, que comunicará al Juzgado el precio, la forma de pago y demás condiciones relevantes de la oferta seleccionada, e indicará una dirección electrónica para recibir mejoras. De dicha comunicación se dará traslado por este Juzgado a todos los personados. Los interesados en

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



mejorar esa oferta deberán hacerlo en el plazo que señale la administración concursal y mediante comunicación directa a la dirección electrónica indicada. En defecto de mejoras, la administración concursal procederá a formalizar la venta con arreglo a la oferta recibida. En caso de existir mejoras, la administración concursal elegirá la opción más conveniente para los intereses del concurso, y formalizará la venta con arreglo a la mejora ofrecida, informando de su resultado en los preceptivos informes trimestrales.

### **Tercera. Subasta extrajudicial.**

Para el caso de que la administración concursal opte por la subasta extrajudicial de bienes en fase de liquidación concursal, se establecen las siguientes condiciones especiales:

a) La administración concursal deberá comunicar al Juzgado para traslado a todos los personados con al menos un mes a la fecha de inicio prevista de la subasta: (I) la entidad especializada designada para llevarla a cabo; (II) las bases y condiciones concretas de la subasta; (III) la fecha y hora de inicio de la subasta; (IV) la fecha y hora de finalización de la subasta; y (V) la URL o dirección de internet para presentación de las ofertas.

b) Gastos e impuestos. Cualquier impuesto o gasto que derive de la subasta, así como el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, los impuestos que gravan la propiedad del bien y los gastos de comunidad, en su caso, pendientes a la fecha de la adjudicación serán por cuenta del comprador. La entidad especializada deberá hacer públicos los gastos u honorarios correspondientes a la prestación de sus servicios en la subasta en el momento de la apertura del periodo de licitación, y a través de la propia página web, con advertencia expresa de que serán de cuenta de la parte compradora.

c) La administración concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor con arreglo a las bases y condiciones concretas de la misma, quién deberá satisfacer el precio íntegro de la venta de contado en el momento del otorgamiento de los documentos públicos o privados de compraventa que procedan. Corresponderá a la Administración Concursal la designación del día, hora, lugar y, en su caso, el Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los que se articule la compraventa.

### **Cuarta.- Subasta judicial.**

Para el caso de que haya de celebrarse subasta judicial de bienes en fase de liquidación concursal, se establecen las siguientes condiciones especiales:

Primera.- Subasta de bienes muebles. Tratándose de muebles y vehículos, no se subastarán bienes ni lotes de bienes desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sea desproporcionado respecto de su previsible valor venal. En tal caso, se acordará por el Tribunal la no convocatoria de subasta y se instará a la administración concursal para que proceda a la venta directa del bien o del lote por el mejor precio posible. Si no hubiera ofertas, se podrá entregar el bien o el lote a una organización sin ánimo de lucro o, en último término, se procederá a su destrucción.

Segunda.- Formación de lotes. No será de aplicación lo dispuesto en el art. 643.1 de la LEC. La administración concursal, bajo su responsabilidad, deberá concretar de forma expresa los

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



bienes inmuebles de titularidad de la concursada cuya venta en subasta judicial insta, de forma individualizada o en lotes, con los siguientes particulares:

a) Deberá acompañar a la solicitud de subasta judicial nota simple del Registro de la Propiedad de cada uno de los bienes. Tratándose de bienes inmuebles, deberá indicar si consta o no su ocupación y, en caso de estar ocupados, la identidad de los ocupantes y el título que estos posean. Tratándose de vehículos, sólo podrá solicitar la subasta de aquellos que estén en su posesión efectiva, indicando en este caso su estado de conservación.

b) Deberá señalar el valor de los bienes a efectos de subasta, ya sea individualizado o de los lotes;

c) Deberá señalar el importe actualizado de los créditos con privilegio especial a los que están afectos, donde se incluirá principal e intereses dentro de los límites garantizados con la hipoteca (no se incluirán las costas al no devengarse derecho alguno por este concepto pues no estamos en una ejecución separada) así como identificar aquellos embargos o trabas que resulten de la nota simple registral que aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva por no ser deudas del concursado, y las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que gocen de privilegio especial conforme al art. 270 del TRLC; y

d) Deberá señalar un correo electrónico a efectos de solicitud de información, visita y examen de los bienes subastados. Se aconseja la creación de un correo electrónico específico para recepción de solicitudes, teniendo en cuenta que la Subasta tiene un plazo máximo de duración de 20 días, durante el cual el administrador concursal deberá proceder al examen diario de las peticiones.

Tercera.- Participación obligatoria del acreedor privilegiado en la subasta. Si el acreedor privilegiado tiene interés en adquirir el bien subastado deberá participar en la subasta señalada. A tales efectos, en el plazo de firmeza del decreto que anuncie la Subasta Judicial Electrónica deberá manifestar al Tribunal si solicita el alta como acreedor privilegiado en el Portal de Subastas del BOE, lo que conllevará el beneficio de exención del pago del depósito para participar en la Subasta. En el escrito de petición, se deberá indicar el nombre y apellidos y DNI de la persona que realizará la puja en nombre del Acreedor Privilegiado.

Si participa en la Subasta Judicial electrónica con el privilegio de exención del pago del depósito no podrá realizar puja alguna mientras no se haya realizado puja o postura por un tercer postor, por no permitirlo la aplicación informática del Portal de Subastas del BOE. Si no solicita el alta como acreedor privilegiado en el Portal de Subastas del BOE, renunciando al beneficio de exención del pago del Depósito para participar en la Subasta, podrá, como postor, realizar la puja en el día y hora que estime conveniente, con independencia de la actuación de otros postores.

Cuarta.- Consignación necesaria para participar. No admisión de aval bancario. Para tomar parte en la subasta los postores deberán depositar el 5 por ciento del valor del bien o lote a efectos de subasta. Dicho depósito se efectuará mediante retención de saldo de cuenta corriente, en la forma prevista por el Portal de Subastas del BOE, <https://subastas.boe.es>. No se admitirá la presentación de avales bancarios para participar.

Quinta.- Forma de celebración de la subasta. Pago de tasa de publicación por el administrador

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



concurral. Suspensión temporal. La subasta se celebrará a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado. La subasta admitirá postores durante veinte días naturales a partir del día en que sea abierta. La subasta se publicará con una antelación mínima de veinticuatro horas al momento de su apertura o inicio. La publicación está además condicionada a que por el administrador concursal se pague la correspondiente tasa, que se devengará por expediente, cualquiera que sea el número de lotes de que se componga, y que tendrá la consideración de crédito contra la masa, conforme a lo establecido en el art. 242 del TRLC, toda vez que se trata de gastos realizados después de la declaración del concurso, son consecuencia del mismo y derivan de disposiciones de legales, y resultan de obligaciones contraídas por la administración concursal durante el procedimiento concursal en ejecución del plan de liquidación.

Sexta.- Condiciones para la aprobación del remate. Posturas admisibles. No se admitirán posturas de pago aplazado. Si la mejor postura fuera igual o superior al 70% del valor por el que el bien sale a subasta, tratándose de un bien inmueble, o al 50 % si se trata de un bien mueble, se aprobará el remate a favor de dicha postura y el rematante deberá consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio de remate, en el plazo que al efecto se señale en el decreto de aprobación del remate. No se admitirán posturas en la forma prevista en los puntos 3 de los arts. 670 y 650 de la LEC. Si la mejor postura fuese inferior, se aprobará el remate a favor del mejor postor siempre que la postura cubra el importe del crédito privilegiado, donde se incluye principal e intereses dentro de los límites garantizados con la hipoteca. No se incluirían las costas al no devengarse derecho alguno por este concepto pues no estamos en una ejecución separada. Si la postura no cubre estos conceptos, resolverá el/la Letrado/a de la Administración de Justicia después de oír a las partes.

Séptima.- Adjudicación a favor de un acreedor con privilegio especial. En el supuesto de adjudicación a favor de un acreedor con privilegio especial, podrá aplicar al pago del precio, en caso de ser posible, el importe de su crédito firme reconocido, consignando únicamente la diferencia, si la hubiere, entre ese importe y el precio de adjudicación. A estos efectos, en el decreto aprobando el remate se requerirá a la administración concursal a fin de que en el plazo de diez días proceda a realizar los cálculos pertinentes para conocer la cantidad que, en su caso, deberán consignar, la cual tendrá que consignarse en los cuarenta días siguientes a la comunicación al rematante de la liquidación realizada.

El acreedor privilegiado no puede solicitar la cesión de remate, por cuanto no ostenta los beneficios del ejecutante de la LEC en una liquidación universal como es la concursal.

Octava.- Precio del remate. No serán de aplicación los artículos 654 y 672 de la LEC, relativos al destino del precio del remate, puesto que cede ante los artículos 219, 429 y 439 del TRLC.

Novena.- Gastos e impuestos. Cualquier impuesto que derive de la transmisión, así como el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, los impuestos que gravan la propiedad del bien y los gastos de comunidad, en su caso, pendientes a la fecha de la adjudicación serán por cuenta del adjudicatario.

#### **Quinta.- Cargas y gravámenes.**

Las ventas se verificarán libres de cargas, al no implicar el embargo preferencia crediticia,

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



salvo que se trate de embargo o trabas que aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva por no ser deudas del concursado. Con carácter previo a la subasta judicial o extrajudicial de bienes, la administración concursal deberá identificar, con la presentación de la correspondiente nota simple actualizada, a los titulares de dichas cargas, para notificarles el presente auto de aprobación de plan de liquidación, de conformidad con la Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y el Notariado).

Respecto de los bienes y 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 privilegiados por su prioridad temporal en caso de estar afectos a más de uno, y de existir sobrante, al pago de los demás créditos (art. 213 TRLC).

La cancelación de la anotación de concurso y de las cargas y gravámenes se acordará en el caso de subasta judicial en el decreto de adjudicación, y en el caso de venta extrajudicial mediante auto a instancia de la administración concursal, previa acreditación de la transmisión y con identificación individualizada y completa de las cargas y gravámenes por deudas del concursado cuya cancelación se interesa, sin incluir embargos o trabas que aseguren deudas ajenas al concursado.

**TERCERO.-** La Administración Concursal deberá presentar informes trimestrales sobre el estado de las operaciones en los términos del artículo 424 del TRLC. Los informes detallarán las operaciones realizadas, el importe obtenido y los activos pendientes de realizar que no estén desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sea manifiestamente desproporcionado respecto de su previsible valor venal, así como la cuantía de los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago, con indicación de sus vencimientos, sin que sea admisible la remisión a otros escritos, con mención a los pagos realizados conforme al orden legal previsto en los arts. 429 y siguientes del TRLC, y en su caso en el art. 250 del TRLC en los supuestos de insuficiencia de masa.

**CUARTO.-** Fórmese la Sección sexta de calificación del concurso, que se encabezará con testimonio de esta resolución y del auto de declaración del concurso. Póngase en conocimiento que dentro de los DIEZ DÍAS siguientes a la notificación de la presente, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo, podrá personarse en dicha sección, alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable.

**MODO DE IMPUGNACIÓN.-** Notifíquese la presente resolución a la administración concursal y demás partes personadas a través de su representación procesal haciéndoles saber que contra la misma podrá interponerse recurso de apelación (art. 419.3 TRLC). El plazo para la interposición del recurso de apelación es de 20 días a contar desde su notificación, previa la constitución de depósito por importe de 50 euros, mediante su ingreso en la Cuenta de Consignaciones de este juzgado, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente. Sin cuyos requisitos NO SE ADMITIRÁ A TRÁMITE el recurso, y todo ello conforme a lo dispuesto en los arts. 451, 452 y concordantes LEC y la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Así lo pronuncia, manda y firma D. ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria.

**EL Magistrado Juez**

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ALBERTO LÓPEZ VILLARRUBIA - Magistrado-Juez	01/06/2022 - 13:31:35
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> A05003250-3596d0ba2af21d6797f77d859d31654086905128	
El presente documento ha sido descargado el 01/06/2022 12:35:05	