

JDO. DE LO MERCANTIL N. 1 DE PALMA DE MALLORCA

-

C/TRAVESSA D'EN BALLESTER S/N

Teléfono: 971 21 94 14, Fax: 971 21 94 56

Equipo/usuario: MCG

Modelo: S40010

N.I.G.: 07040 47 1 2015 0001553

S5L SECCION V LIQUIDACION 0000904 /2015D

Procedimiento origen: CNO CONCURSO ORDINARIO 0000904 /2015

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. STEPHEN KING

Procurador/a Sr/a. FREDERIC XAVIER RUIZ GALMES

Abogado/a Sr/a. GEMA PEGUERO BLANCO

DEMANDADO D/ña. SPRING BUCK SL

Procurador/a Sr/a. MARIA FERNANDA DE ESPAÑA FORTUNY

Abogado/a Sr/a. JUAN SOCIAS MORELL

Juzgado de lo Mercantil nº1
Palma de Mallorca

Concurso 904/215

AUTO

En Palma de Mallorca a 29 de junio de 2018

HECHOS

Primero: por la Administración Concursal de Springbuck SL se presentó escrito conteniendo el plan de liquidación, la cual, visto que cumplía los requisitos legalmente exigibles, fue admitida a trámite.

Segundo: dado traslado a las partes, por el Procurador D. Francisco José Abajo Abril, en nombre y representación de la SAREB y por el Procurador Dña. Fernanda de España Fortuny, en nombre y representación de Springbuck SL presentan observaciones a los cauces y normas de realización de los activos del concursado.

Dado traslado a la Administración Concursal, la misma informa mediante escrito, en el sentido que es de ver en las actuaciones. Tras ello quedaron los autos pendientes de resolver.

Tercero: en el presente procedimiento se han cumplido todas las prescripciones legales, salvo el cumplimiento de los plazos legales debido al número, volumen y complejidad de los asuntos que penden ante el Tribunal.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Primero.- Marco Normativo

Dispone el art.148.2 LC, que “Durante los quince días siguientes a la fecha en que haya quedado de manifiesto en la secretaría del juzgado el plan de liquidación, el deudor y los



acreedores concursales podrán formular observaciones o 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 en función de aquéllas o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. Contra este auto podrá interponerse recurso de apelación.”

Segundo.- Ideario general de la liquidación concursal

Con carácter general debemos ofrecer unos postulados que rigen para todo proceso liquidatorio en el marco de un concurso de acreedores.

1. Pese a que resulta de primordial predicamento de la liquidación el mantenimiento de la integridad de las unidades de negocio, compatibilizándolo con el respeto a las prerrogativas de los acreedores con privilegio especial, bajo el establecimiento de unos plazos lo suficientemente amplios y sucesivos para ejecutar la realización de activos, dadas las especiales circunstancias de la concursada y del tipo de activos a realizar procede priorizar la enajenación por lotes a través de la venta directa y subsidiariamente subasta notarial y la judicial.

2. Como no puede ser de otra forma, el objetivo final es la realización de los activos para la satisfacción de los acreedores del concurso, en el bien entendido que la comunidad de pérdidas que supone la masa pasiva del proceso, minimice los perjuicios derivados del retraso en el cobro y de la imposibilidad de satisfacer íntegramente sus créditos. Para ello se revela esencial el siguiente ideario:

- La agilización del proceso de la liquidación concursal facilitando la tramitación rápida de la misma mediante reglas que favorezcan su terminación en el plazo máximo establecido en la Ley Concursal.
- Transparencia del proceso de realización pública tanto para acreedores como para postores y otros interesados, que pueden verificar en tiempo real el proceso de liquidación.
- Máxima difusión y publicidad del proceso de realización pública, con acceso a través de los actuales medios tecnológicos a la más completa información relativa a los bienes objeto de venta (tasaciones, resoluciones judiciales relevantes en el proceso de liquidación, Plan de Liquidación, bases de la subasta, fotografías, localización de mapas de los bienes objeto de realización, etc.).
- Facilidad en el acceso al proceso liquidatorio de posibles interesados evitando innecesarios desplazamientos físicos para su participación y acceso a toda la información relevante relativa a todos los bienes objeto de subasta. Para ello el uso de las nuevas tecnologías existentes representan un gran avance respecto al modelo tradicional.
- Debe primar la seguridad jurídica mediante establecimiento de procesos de seguridad informática. Todo el proceso de venta liquidatoria que se adapte a las nuevas tendencias y tecnologías debe conjugar ambos parámetros, acudiendo a las herramientas existentes que acojan estos principios.



- Descarga sustancial de trabajo al juzgado, externalizando todo el proceso de liquidación que, salvo supuestos especiales, por la naturaleza y características de los bienes objeto de venta, se lleva a efecto desde la aprobación del Plan y hasta la consumación de las ventas sin intervención del mismo.

3. Como proceso de realización de bienes y derechos, no puede identificarse con ejecución de los mismos. En modo alguno estamos en presencia de un trámite ejecutivo en el que se realizan bienes para pagar a unos acreedores al haber promovido éstos la venta de aquellos. La cuestión ha sido tratada en el auto de 21 de marzo de 2012, dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Oviedo, en el que desarrolla la situación procesal del titular de un privilegio especial en el marco de un proceso de liquidación concursal. Así, dispone: "...La cuestión dista de ser sencilla y no ha merecido una respuesta unánime de la doctrina. GARRIDO [Comentarios a la Ley Concursal, ROJO-BELTRÁN (Dir.), II, Thomson-Civitas, p. 2391] sostiene que la posición de "ejecutado" la ostenta la administración concursal, quedando vacía de contenido la posición de ejecutante. MORALEJO IMBERNÓN [Comentarios de la Ley Concursal, Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), II, Tecnos, p. 1620] cree, por el contrario, que la referencia al ejecutante debe entenderse sustituida por la "comunidad de acreedores", lo que en la práctica supone dejar sin efecto aquellas facultades exorbitantes. Sin embargo la posición a mi juicio más correcta es la que defiende CARRASCO PERERA (Op. cit., p. 125), quien cree que el ejecutante será la administración concursal, a la cual carece de sentido reconocerle tales atribuciones (téngase en cuenta la prohibición de adquirir bienes de la masa activa, incluso por subasta, art. 151.1 LC). "Puede comprobarse en tal caso -sentencia- cómo se destruye una parte importante de la posición creditoria, simplemente por el hecho de que el acreedor haya dejado de tener la condición de ejecutante".

Esta es la posición que, a juicio de este juzgador, se adapta mejor a las peculiaridades del supuesto examinado. La posición de ejecutante la ostenta la administración concursal, no el acreedor hipotecario ... Ahora bien, la posición de ejecutante que se reconoce a la administración concursal es sui generis. No le son trasladables, sin más, los atributos y potestades que la LEC reconoce a quien ostente tal condición y que han quedado referidas. Antes al contrario, es un ejecutante huérfano de tales facultades, es un mero impulsor de la subasta como corolario de su configuración legal de órgano liquidador. La posición de ejecutado la conserva la concursada, que mantiene ad intra del concurso su plena capacidad procesal (art. 145.3 LC) no obstante su disolución y la suspensión de facultades de administración y disposición que la Ley Concursal liga a la apertura de la fase de liquidación. El acreedor hipotecario, sería, sin merma de la calificación concursal de su crédito como privilegiado especial del art. 90.1.1º, un acreedor más a los efectos de subasta..."

4. Como reconoce la STS de 23 de julio de 2013 "Los titulares de un crédito garantizado con una hipoteca, en el caso de que su deudor sea declarado en concurso de acreedores, gozan de la condición de acreedores con privilegio especial, conforme al art.90.1º LC. Esta consideración no impide que, con las limitaciones del art.56 LC para los casos en que el bien gravado esté afecto a la actividad empresarial o profesional del deudor, pueda instarse la ejecución de la hipoteca. En cualquier caso, el apartado 3 del art.57 LC prevé que "abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones -de ejecución separada- perderán el derecho a hacerlo en procedimiento separado".

Esto supone que la realización del bien se hará dentro de la liquidación, ya sea en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el art.148 LC, ya sea siguiendo las reglas legales del art.149 LC. De este modo, si se opta por la realización del bien hipotecado, aisladamente o con otros activos del deudor, con lo obtenido (el precio alcanzado con la realización o venta del bien, si se enajenó aisladamente, o la parte proporcional del precio obtenido por la realización del conjunto de activos, que corresponda al bien hipotecado, cuando se haya enajenado junto con otros bienes) deberá pagarse el crédito garantizado con la hipoteca (art.155.1 LC), y esta realización dará lugar a la cancelación de la carga. Sin perjuicio de que la parte del crédito hipotecario no satisfecho con lo obtenido por la realización del bien hipotecado, continuará reconocido dentro de la masa pasiva del concurso, con la calificación que corresponda.



Pero si se opta, como en el caso objeto de enjuiciamiento, por la realización del bien hipotecado junto con otros activos, con la subrogación del adquirente en los tres créditos garantizados con la hipoteca, que quedan excluidos de la masa pasiva, entonces debe entenderse que se hizo "con subsistencia del gravamen", conforme al apartado 3 del art.155 LC, por lo que no cabe acordar su cancelación. El plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el art.149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art.155 LC.

El plan de liquidación hubiera podido prever el levantamiento de la carga hipotecaria si con la venta del bien gravado se hubiera abonado, hasta donde se pudiera, el crédito garantizado, sabiendo que el resto de crédito no satisfecho permanecería reconocido en la masa pasiva del concurso, con la clasificación que pudiera corresponderle. Pero si el plan de liquidación opta por la venta del bien con subrogación del adquirente en la deuda garantizada con la hipoteca, y por lo tanto con la exclusión del crédito de la masa pasiva, en ese caso, el plan no puede impedir la subsistencia de la carga, que continuará garantizando el pago del crédito hipotecario, esta vez por parte del adquirente del bien que se subroga en la deuda.”

5. La forma en que se lleva a término la realización de bienes y derechos queda a la discrecionalidad de la administración concursal, que puede decidir el cauce por el que se canalice las ventas; incluso el acudir a entidades especializadas o técnicos cualificados en relación con el tipo de bienes o acciones a ejecutar. Lógicamente, esas actuaciones no son gratuitas y supondrán un coste para la venta. En consonancia, procede abonar las mismas, pero siempre y cuando la retribución se fije en base a la labor que desarrolle la actividad de realización, de los medios y conocimientos para la consecución de un fin concreto. Prueba evidente de la bondad de lo que se expone es que el legislador, en la reforma de la ley 38/2011, al regular el denominado como “archivo express” por insuficiencia de activo para atender los gastos contra la masa, recoge en el art.176 bis.2 LC, como crédito de satisfacción preferente, los gastos imprescindibles para atender a la liquidación, pudiendo quedar comprendido en ellos todos los que fuesen necesarios para realizar esa tarea de realización, ya sea por la administración concursal o por terceros contratados ad hoc.

6. No se puede utilizar el trámite de observaciones a la propuesta del plan de liquidación para proceder a efectuar una impugnación del inventario de bienes y derecho ni del listado de acreedores, tratando de obtener un pronunciamiento de incorporación a los listados presentados por la administración concursal. Como tampoco puede quedar reservado este cauce para tratar de obtener un pronunciamiento acerca de la existencia o no de un crédito contra la masa, o provocar un pronunciamiento de condena a la administración concursal para que proceda a abonar el mismo.

Tercero.- Observaciones de la SAREB

1.La primera observación refiere a la eliminación de la primera fase de venta online de los activos bajo los siguientes argumentos, Respecto la subasta on-line de los activos:

- a. No está prevista en la Ley como modo de liquidar el activo de la concursada.
- b. Carece de garantías.



- c. No exige la necesidad de constituir depósito para participar a todos los interesados distintos de los acreedores con privilegio especial, lo que puede

provocar la quiebra de la subasta, mediante la participación con la única torticera intención de inflar el precio pero sin intención real de adjudicarse el bien una vez se aprobara el remate.

- d. Permite la modificación al gusto de los pujantes de los lotes de bienes previstos en el Plan de Liquidación. Los lotes previstos en el PL son los únicos que pueden ser objeto de impugnación y por lo tanto, no pueden modificarse los lotes sobre la marcha durante esta fase de subasta online.
- e. Esta nueva formación de lotes podría incluir bienes libres de cargas con bienes hipotecados por el mismo o por distintos acreedores hipotecarios, atentando contra los derechos de los acreedores con privilegio especial, que, como mínimo, deberían poder negarse a la formación de lotes que incluyan sus bienes. Debería ser imprescindible la aceptación de la oferta por el acreedor, conforme al Art. 155.4 párrafo 2º LC.
- f. Aclaración del tercer párrafo del punto 4.2 del Plan de Liquidación, en el sentido de que el acreedor con privilegio especial debe aceptar y autorizar la venta por precio inferior al mínimo pactado, conforme se prevé en el Art.

A este respecto, debemos efectuar dos consideraciones, una de las cuales ya se ha referido al tratar el ideario que debe presidir el plan de liquidación, consistente en la discrecionalidad de la propuesta que hace la administración concursal, el que la forma en que se lleva a término la realización de bienes y derechos queda a la discrecionalidad de ésta, que puede decidir el cauce por el que se canalice las ventas; incluso el acudir a entidades especializadas o técnicos cualificados en relación con el tipo de bienes o acciones a ejecutar.

La segunda deriva de la STS de 23 de julio de 2013, según la cual el plan de liquidación puede contener una previsión diferente o especial de la realización de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas en el art.149 LC, con la limitación de no poder obviar los derechos de determinados acreedores al amparo del art.155.4 LC.

En este marco el auto de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de mayo de 2017 (en el que precisamente se resuelve un recurso planteado por la SAREB contra el auto aprobatorio del plan de liquidación), concluye de forma terminante que: “Por consiguiente, tanto se lleve a cabo en el plan como fuera de él, la regla general es que la venta debe hacerse garantizando de modo efectivo la concurrencia de ofertas. Ahora bien, cabe interpretar lo que se entiende como tal. La Ley concursal no dice que deba ser en “subasta judicial” sino solo en subasta, lo que significa que se admiten procedimientos de venta no judiciales que se atengan al sentido y significado de una subasta, esto es, un procedimiento abierto y transparente de venta. Abierto en el sentido de que pueda concurrir quien lo desee. Transparente porque se



lleve a cabo con una publicidad suficiente que permita asegurar un resultado óptimo, es decir, la consecución del mejor precio posible.“

Se confirma así la posibilidad de acudir a la fórmula planteada por la administración concursal. la cual goza de las garantías de publicidad que requiere la realización propuesta, dado que, como expone la administración concursal la subasta que se desarrolla a través del portal www.ac-in.es, contempla el hecho de que se expone el resultado públicamente y de forma permanente, de manera que todos los interesados pueden conocer el devenir del mismo procediéndose a la venta al mejor postor. Así, cualquier interesado, en cualquier momento sabrá el importe ofertado pudiendo o no mejorar la misma, incluso una vez cumplido el termino se podrá mejorar la última oferta si esta ha sido realizada durante los últimos minutos, habilitándose un tiempo extra, lo que provoca la obtención de la mejor oferta posible. Todo ello teniendo en cuenta lo que se va a resolver acerca de las observaciones planteadas por la concursada.

Cuando se permite escoger lo que se quiere, se genera un mayor interés entre los inversores, la competencia aumenta y el resultado acaba siendo mejor para todos. En eso consiste nuestro método, en dotar al proceso de transparencia y flexibilidad a partes iguales para maximizar el valor final para los acreedores, también para la SAREB, eso sí, en igualdad de condiciones que los otros acreedores y conforme a los privilegios que goza según lo establecido en la Ley Concursal.

Por lo tanto se rechaza la observación planteada, confirmando el plan de liquidación.

2. En cuanto a la inclusión de la referencia al contenido del art.155.4 LC en esta primera fase de realización, la administración concursal (pese a que el plan lo contempla y tratarse de una norma de aplicación con independencia que aquel lo recoja o no) no tiene inconveniente en que se incluya. De ahí que, en la propuesta que haga la administración concursal para la venta directa debe contener esas especialidades.

Por ello procede estimar la observación efectuada en el sentido que, **en relación con la venta de esos activos afectos a un privilegio especial, tratándose de venta directa, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, se abrirá licitación entre todos los oferentes. Todo ello sin perjuicio que se pacte con el acreedor privilegiado, la dación en pago del bien afecto. De igual manera, cualquier oferta que se presente por un lote de activos en el que se incluya el afecto al privilegio especial, debe desglosar el precio ofrecido por dicho inmueble a fin de que el acreedor privilegiado pueda ejercitar los derechos que el art.155.4 LC contempla al efecto. Finalmente la diferencia tras la minoración del crédito con motivo de la compraventa sea reconocido en el concurso como crédito ordinario**



3. En cuanto a la dación en pago, la administración concursal contempla la posibilidad de la misma, aunque con una salvedad: queda limitada temporalmente, dado que se fija como fecha límite la fecha de la apertura de la subasta judicial electrónica.

En el marco de esa discrecionalidad a que ya se ha hecho referencia, la administración concursal efectúa una propuesta que respeta los derechos de los acreedores privilegiados, incluyendo la posibilidad de optar por la dación en pago o para pago a favor de este tipo de acreedores.

El límite temporal que se ha establecido no vulnera ninguno de los derechos de la SAREB, dado que la misma puede optar por esa vía hasta un momento cierto en el que, por el mayor interés del concurso, se opta por otra fórmula alternativa. De hecho, contrariamente a lo que dice la SAREB, la norma no contempla que esa dación en pago o para pago sea ilimitada en sede de liquidación, dado que el art.1554 LC distingue entre fase de convenio y de liquidación, resultando que en la segunda no se produce la misma.

Una adjudicación por la vía de la dación en pago o para pago que lo será en relación con la deuda existente a favor del acreedor y no por el valor de tasación dado que esta fórmula de realización tiene como objetivo saldar la deuda existente generando una preferencia a favor de quien titula un privilegio especial. Es la existencia de ese crédito, por su importe y calificación, la que determina la aplicación del art.155.4, por lo que se satisface la deuda, con independencia de la valoración de los inmuebles a dicho momento.

De igual manera en cuanto a que se reconozca que la parte del crédito que no queda satisfecha deberá quedar reconocida en el concurso con la calificación que corresponda, no es objeto del plan de liquidación, al no tratarse de una operación de realización, sino una consecuencia legal de la venta de los activos y del pago de las deudas.

Con todo, con la propuesta que se efectúa, quedan garantizados los derechos del acreedor privilegiado y el interés del concurso, comportando la desestimación de la observación planteada.

3. En cuanto a la cláusula acerca de los gastos e impuestos, se propone que sean asumidos por el sujeto pasivo que corresponda según ley.

En este punto, al efecto de corroborar la introducción de la previsión en los términos contemplados por el plan de liquidación, en cuanto a la persona que se hace cargo del pago de los tributos, cabe recordar la SAP de Asturias de 9 de marzo de 2012, que hace referencia a la del TS de 25 de noviembre de 2011, se permite el pacto por el cual el adquirente de los bienes sea el que deba pagar los tributos y gastos propios de la transmisión. Es una opción aceptable en el marco de los art.1255 y 1455 CC.

Aún más, razones de índole práctico así lo recomiendan partiendo de supuestos, como el actual, en el que resulta evidente la falta de tesorería en la masa para afrontar esos créditos. El hecho que el adquirente se haga cargo de ellos permite concluir satisfactoriamente el proceso liquidatorio, cumpliendo con las obligaciones fiscales correspondientes, así como con los gastos propios del proceso, en el bien entendido, y respecto de los tributos de que tratamos que las fincas objeto de transmisión quedan afectas al pago de los Impuestos de Bienes Inmuebles vinculados a las mismas(art.78 LGT, art.65 RGR), lo que supondrá que, al final, el adquirente tenga que hacerse cargo de aquellos. Y lo mismo podemos decir en cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana plusvalía municipal), si bien no existe una afección propiamente dicha, la Ley 16/2012 ha reinstaurado, desde el 1 de enero de 2013, el llamado cierre registral si no se acredita el pago o declaración del tributo. Lo que así dispone el art.254.5 de la Ley Hipotecaria. A ello sumamos que las fincas también quedan afectas al pago de las últimas 4 anualidades de gastos de comunidad



(art.9.e) LPH). Con lo que todos estos casos aunque sean gastos que corresponderían a la vendedora, la realidad nos conduce a que, en caso de incumplimiento de pago de los mismos, cualquiera que fuese la causa, responderá la propia finca y deberán ser pagados por la compradora.

A este respecto se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28ª), modificando el criterio mantenido en resoluciones anteriores, dictando los Autos de 11 de abril y 20 de mayo de 2.016 y 13 de enero de 2.017 en los que sostiene que no existe impedimento para admitir que el plan de liquidación impute al adquirente los gastos y honorarios derivados de la realización de los bienes de la concursada cuando ésta se efectúa mediante la intervención de entidad especializada, incluso en el caso de que el adquirente sea un acreedor hipotecario. Se parte de la consideración de que el apartado primero del artículo 149 LC, en el que se incluye la previsión de que los gastos que genere la intervención de la entidad especializada serán a cuenta de la retribución de la administración concursal, tiene carácter supletorio, de manera que sólo se aplicará en el caso de que no se apruebe el plan de liquidación o en lo no previsto en él.

En lo que concierne al pago de los demás gastos y tributos, la 28ª admite (Autos de 24 de julio y 5 de octubre de 2.015, 29 de enero de 2.016 y 13 de enero de 2.017, entre otras) la validez del pacto de imputación del pago de gastos y tributos al adquirente, señalando que la asunción por los compradores o adjudicatarios de los gastos e impuestos derivados de la enajenación de los bienes de la masa activa no supone inversión del sujeto pasivo del impuesto, dado que frente a la Administración siempre lo será quien en cada caso determine la norma tributaria, siendo admisible en Derecho la cláusula de imputación de gastos e impuestos al adjudicatario, de acuerdo con lo previsto en los artículos 1.455 y 1.465 CC v, sin que dicha cláusula implique infracción alguna de lo dispuesto en los artículos 154 y 155 LC en el caso de que el adquirente sea acreedor privilegiado *“en tanto que en virtud de la previsión analizada el importe del impuesto es satisfecho por el comprador o adjudicatario que voluntariamente lo adquiere y no por la concursada – sin que ello implique la inversión del obligado tributario-, y sin que el pago se efectúe con cargo a bienes y derechos afectos al pago de créditos con privilegio especial sino con cargo al patrimonio del comprador que libremente lo adquiere”*. De esta forma parece más razonable y no supone desequilibrio alguno que sea la compradora, que dispone de fondos, la que atienda todos esos gastos y no se perjudique así ni a la masa del concurso ni a las arcas públicas, mediante la asunción de gastos e impuestos que, con casi toda seguridad, no van a poder pagarse. Es más, aún en el caso de que existan algunos activos en el concurso que permitiesen generar algo liquidez, no se pueden satisfacer créditos contra la masa, como por ejemplo los gastos que se devenguen en la transmisión, sino se han pagado los créditos contra la masa ya vencidos, alterando el criterio del vencimiento el art.84.3 o, todavía menos, si se aplica lo previsto en el art.176 bis LC.

Por todo ello, el plan de liquidación debe contemplar la siguiente previsión: **Toda transmisión de los activos de la concursada se gravará con los Impuestos que legalmente procedan; los cuales, en todo caso, serán satisfechos por la parte adquirente en el plazo y modo legalmente prevenido para ello.**

4. En cuanto a la fase de subasta judicial se interesa que se incluyan las siguientes previsiones:

- a. Que se rija por las normas de la LEC y que, en todo caso, se exima a SAREB de la obligación de consignar para participar en la subasta.



- b. Que los lotes deberán ser idénticos a los que se han previsto en el Plan de Liquidación, sin posibilidad de ser modificados a posteriori de forma unilateral por el AC.
- c. Que si se permitiera modificar los lotes sobre la marcha o con carácter previo a convocar la subasta, deberá darse traslado previo a los acreedores hipotecarios para su conformidad, prohibiéndose la formación de lotes compuestos por activos con hipoteca de SAREB o de otro acreedor con privilegio especial, junto con activos libres de cargas o con cargas de terceras entidades.
- d. Que se permita al acreedor con privilegio especial que sobre el bien hipotecado, pueda ceder el remate a un tercero en un plazo de 20 días, pese a no tener la condición de ejecutante, pero a fin de incentivar la adjudicación del bien y evitar que la subasta quede desierta.
- e. Que una vez finalizada la subasta, se permita al acreedor titular del crédito con privilegio especial mejorar la puja vencedora respecto de las fincas gravadas con su hipoteca, por un plazo mínimo de 30 días, en el caso de que la puja más alta no cubra el importe mínimo del crédito reconocido, para lo que deberá dársele traslado.
- f. Que se admita que la adquisición la pueda efectuar tanto SAREB como la persona que SAREB designe.
- g. Que para el caso de que la subasta quedara desierta, deberá darse traslado al acreedor privilegiado para que pueda ejercitar su derecho de adjudicarse el bien por el valor de la deuda o el 50% del valor del inmueble. Art. 671 LEC, a fin de evitar la realización de una nueva subasta. En el supuesto de no estimarse la aplicación del artículo 671 LEC, si la subasta quedara desierta deberá celebrarse una segunda subasta con las previsiones de las LEC.
- h. Que se admita que si la mejor oferta la efectúa un acreedor con privilegio especial y sobre un bien sujeto a privilegio especial, el precio no deberá pagarse en tanto en cuanto no exceda del importe del crédito con privilegio especial, sino que dentro de dicho límite se compensará.
- i. Que no se admitan pujas por debajo del 50% del valor de los inmuebles. Es decir, exista un tipo mínimo para pujar, del 50% del valor de los inmuebles.
- j. Que en el caso de que el importe obtenido con la realización de los inmuebles no alcance a cubrir el importe del crédito reconocido se reconozca expresamente en el concurso a SAREB la diferencia como crédito ordinario.
- k. Que los gastos derivados de la realización de los activos deberán ser imputados a la masa del concurso al menos en caso de que el adquirente sea el acreedor con privilegio especial.



- l. Que el comprador adquirente de los activos no deberá asumir el pago de aquellos gastos e impuestos que por Ley deben ser satisfechos por el vendedor. Es decir, gastos e impuestos conforme a ley.
- m. Que la adquisición de los bienes será libres de cargas, y para cancelar las cargas registrales deberá ser suficiente el auto de adjudicación.

En este punto, tal y como hemos destacado en el punto tercero del fundamento de derecho segundo, y conforme lo que dispone la administración concursal, **la subasta judicial se debe celebrar conforme a las normas y condiciones establecidas en los artículos 643 y siguientes LEC.**

Cuarto.- Observaciones de Springbuck SL

1. La primera objeción que hace la concursada tiene por objeto la cláusula acerca de quien tiene que hacerse cargo de los impuestos mercedo la misma repuesta dada al resolver la controversia planteada por la SAREB, dando por reproducido lo allí expuesto.

2. En segundo lugar se solicita que se efectúe una publicitación complementaria de los procesos de venta a través de la inclusión de anuncios en páginas web de reconocida difusión del ámbito inmobiliario.

La propuesta que hace la concursada es conforme a derecho y cumple con ideario que debe presidir la realización de los activos en fase de liquidación. Cuanta más publicidad exista, mayor posibilidad de realización y de obtención de mejor precio existe. Por lo tanto procede incluir la cláusula que, **la publicitación de la venta de los inmuebles en al menos una de las páginas web más conocidas a nivel nacional y siempre que su publicidad sea gratuita, como por ejemplo “idealista”, “fotocasa” o “tucasa”**

3. Por último, y con concordancia con la observación efectuada por la concursada y el asentimiento de la administración concursal, procede aceptar que, **al tiempo de introducir las condiciones de venta de los inmuebles de la concursada en la página web, debe incluirse los valores de partida de cada uno de los inmuebles en la subasta y, en su caso, cuál sería, así como la descripción y valoración de las cargas que gravan a cada uno de los inmuebles**

Vistos los preceptos legales y demás de pertinente aplicación

PARTE DISPOSITIVA

Que DEBO APROBAR Y APRUEBO el plan de liquidación presentado por la Administración Concursal de Springbuck SL conforme al cual se llevarán a cabo las operaciones de liquidación, pero con las modificaciones expuestas en esta resolución, y en concreto:

1. **En relación con la fase de subasta online, debe incluirse que la venta de los activos afectos a un privilegio especial, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se**



efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. Las condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, se abrirá licitación entre todos los oferentes. Todo ello sin perjuicio que se pacte con el acreedor privilegiado, la dación en pago del bien afecto. De igual manera, cualquier oferta que se presente por un lote de activos en el que se incluya el afecto al privilegio especial, debe desglosar el precio ofrecido por dicho inmueble a fin de que el acreedor privilegiado pueda ejercitar los derechos que el art.155.4 LC contempla al efecto. Finalmente, la diferencia tras la minoración del crédito con motivo de la compraventa sea reconocido en el concurso como crédito ordinario

2. La subasta judicial se debe celebrar conforme a las normas y condiciones establecidas en los artículos 643 y siguientes LEC
3. Toda transmisión de los activos de la concursada se gravará con los Impuestos que legalmente procedan; los cuales, en todo caso, serán satisfechos por la parte adquirente en el plazo y modo legalmente prevenido para ello
4. la publicitación de la venta de los inmuebles en al menos una de las páginas web más conocidas a nivel nacional y siempre que su publicidad sea gratuita, como por ejemplo “idealista”, “fotocasa” o “tucasa”
5. Al tiempo de introducir las condiciones de venta de los inmuebles de la concursada en la página web, debe incluirse los valores de partida de cada uno de los inmuebles en la subasta y, en su caso, cuál sería, así como la descripción y valoración de las cargas que gravan a cada uno de los inmuebles

Se rechazan el resto de observaciones presentadas

Notifíquese a las partes y hágales saber que contra la misma, por mor del art.148.2 cabe recurso de apelación.

Así lo acuerda, manda y firma D. Víctor Fernández González, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número Uno de esta localidad.

