



**JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 001
MURCIA**

AVD. DE LA JUSTICIA S/N. CASE 2, BUCLEO 2,2ª PLANTA, 30011 MURCIA
99990

N.I.G.: 30030 01 1 2008 0100023
Procedimiento: CONCURSO ORDINARIO 0000554 /2009
SOLERA OTERAS MADRINA

ATC.

De d/ra. CATA DE ACREDORES DE CASTILLA-LA MANCHA. CATA DE ACREDORES DE CASTILLA-LA, JUAN MANUEL
ALVAREZ ROJAS, COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA C.A.R.M., JOSE LUISO JARA POZA,
RAFAEL MONTE CASO, TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD
SOCIAL, ANTONIO BORDIGA MARTINEZ, JOSEFA HERNANDEZ GARCIA Y OTROS, JOSE FERNANDEZ ABIL Y
OTRO, C.B., MARCELA JUMAR, S.L., CAJAMURCIA CAJA RURAL S.C.C., PEDRO ANTONIO BORDIGA
MARTINEZ, JOSE MANUEL PERALTA, TACIA LOPEZ VERA, ORGANIZACIONES AGRARIAS,
S.L., MANUEL LEONARDO HERRERO LAGO, SONIA MARTINEZ ALARCON, AGENCIA ESPAÑOLA DE LA
ADMINISTRACION TRIBUTARIA, CATA DE ACREDORES DE MURCIA CATA DE ACREDORES DE MURCIA
Procedente/a Sr/a. LUIS TOGAS HERNANDEZ PRIETO, MARTIN DIBO FRANCISCO GARCIA MURRIEN,
MARIA JOSE VIZCARRA MORENO, MARCEL SEVILLA FLORES, JOSE LUIS MARRINER GARCIA, ANA MARIA
GILBERTO MARIN, EUGENIA GARCIA IDARRE, SUSANA GARCIA IDARRE, JUDITH MARIA LOPEZ GARCIA, JOSE
LUIS MARTINEZ GARCIA, ELVIRA NUÑEZ HERRERO, SYLVIA NUÑEZ HERRERO, NEVILLA OLIVA SANCHEZ,
NEVILLA OLIVA SANCHEZ, POLSANCIO GINES GONZALEZ FELICIAN, MARIA SOCORRO CANCELES ALBA,
MANUEL SEVILLA FLORES, MARIA GLORIA VIZCARRA ALZAMAN
Contra d/ra. PROMOCIONES LAGARTE. S.L.
Procedente/a Sr/a. YVONNE SORO SANCHEZ

AUTO

En Murcia, a 28 de noviembre de 2012.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por auto de este Juzgado de fecha 6 de febrero de 2012 se acordó dar por finalizada la fase común y abrir la fase de liquidación, formándose la Sección Quinta.

En dicha resolución se confirmó plazo a la Administración Concursal para la presentación de un plan para la realización de los bienes y derechos de la masa activa del concursado.

SEGUNDO.- La Administración Concursal presentó el plan de liquidación el 24 de febrero de 2012 y dado traslado a las partes se presentó escrito por la concursada formulando observaciones o propuestas de modificación quedando los autos pendientes de dictar la resolución procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Establece el artículo 148 de la Ley Concursal "1. En el informe al que se refiere el art. 75 o en un escrito que realizará dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso que, siempre que sea factible,





deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado o de algunos de ellos. Si la complejidad del concurso lo justificara el juez, a solicitud de la administración concursal, podrá acordar la prórroga de este plazo por un nuevo periodo de igual duración.

El secretario acordará poner de manifiesto el plan en la Oficina judicial y en los lugares que a este efecto designe y que se anunciarán en la forma que estime conveniente.

2. Durante los quince días siguientes a la fecha en que haya quedado de manifiesto en la oficina judicial 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 o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. Contra este auto podrá interponerse recurso de apelación.

SEGUNDO.- En el presente caso la concursada presenta observaciones al plan de liquidación en relación a la venta de bienes con privilegio especial

El plan de liquidación contiene la previsión de que la venta de dichos bienes se realizará mediante venta directa con un plazo de presentación de ofertas de seis meses comunicando al acreedor titular la existencia de las mismas, y diferenciando a) para el supuesto de que la oferta recibida sea por un precio superior a la deuda de la entidad financiera, la administración concursal procederá a la transmisión sin agotar el plazo de seis meses. b) para el supuesto de que la oferta recibida sea inferior a la deuda con privilegio especial, se dará traslado de la misma al acreedor privilegiado, con objeto de que proceda a autorizar la transmisión. c) en caso de no recibir ofertas en el plazo de seis meses, se realizarán las gestiones oportunas con la entidad hipotecante para la realización de los bienes, estableciéndose un plazo máximo de seis meses adicionales transcurrido el cual se pondrá a disposición de la entidad hipotecante el bien.

La concursada solicita las siguientes modificaciones. En relación al supuesto previsto en la letra a) considera que el precio ofrecido debe ser superior al importe del crédito garantizado con responsabilidad hipotecaria y no a la concreta deuda. En relación a la letra b) la administración concursal comunicará al titular del privilegio especial siempre que el precio ofertado sea igual o superior al 60% del tipo establecido para subasta en la escritura de constitución, pudiendo el acreedor privilegiado pujar para que se le adjudique el bien por precio superior a la oferta recibida. c) la puesta a disposición de la entidad financiera únicamente procederá si el valor de adjudicación no es inferior al 60%.





si no se alcanza ese importe la enajenaciones de bienes deberá realizarse en pública subasta.

Las propuestas en relación a la venta de bienes con privilegio especial realizadas por la administración concursal y por la concursada se consideran loables en orden a la efectiva venta de los inmuebles al mejor precio posible dada la actual situación de crisis económica, pero chocan con la regulación legal sobre la materia. Y ello ya que la venta directa de este tipo de bienes se encuentra regulada por reglas imperativas previstas en el artículo 155.4 LC que no se pueden alterar por el plan de liquidación. En concreto, para el supuesto en que nos encontramos el citado artículo establece respecto de la venta directa de estos bienes que "Si la realización se efectúa fuera del convenio, 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 autorización judicial y sus 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 presentara mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar."

Por tanto, será esta la única forma posible de proceder a la venta directa de bienes afectos a privilegio especial, siendo que dado que alcanzar en este momento económico el valor que se pactó en la hipoteca resulta sumamente complicado, finalmente únicamente se podrá proceder a la venta directa según valor de mercado mediante tasación oficial actualizada sea al titular del privilegio especial o sea a un tercero, en cuyo caso será necesaria la aceptación expresa del titular del privilegio. En caso de que no sea posible la venta en el plazo de seis meses por este método se deberá acudir a la venta en pública subasta.

En base a lo anterior, deben desestimarse las observaciones formuladas por la concursada, y debe modificarse el plan de liquidación en el sentido de que la venta directa de bienes afectos a privilegio especial deberá realizarse en los términos previstos en el artículo 155.4 LC obteniendo del acreedor hipotecario y de este Juzgado las autorizaciones precisas. En caso de que no sea posible la venta en el plazo de seis meses por este método se deberá acudir a la venta en pública subasta.

TERCERO. - Finalmente, formula la concursada otras observaciones en relación a la forma de pago y al abono de gastos de impuestos, que acepta este juzgador por ser convenientes para el interés del concurso en los términos que se indicarán en la parte dispositiva. Únicamente no puede ser estimada la previsión de levantamiento de embargos por el Secretario Judicial, siendo que dicha posibilidad solo podrá





realizarse mediante petición expresa de la administración concursal y en los casos legalmente previstos.

PARTE DISPOSITIVA

DEBO APROBAR Y APRUEBO EL PLAN DE LIQUIDACIÓN presentado por la Administración Concursal de PROMOCIONES LACARCEL RUIZ SL el 24 de febrero de 2012 al que habrán de ajustarse las operaciones liquidatorias que se lleven a cabo con la modificación de que la venta directa de bienes afectos a privilegio especial deberá realizarse en los términos previstos en el artículo 155.4 LC obteniendo del acreedor hipotecario y de este Juzgado las autorizaciones precisas. En caso de que no sea posible la venta en el plazo de seis meses por este método se deberá acudir a la venta en pública subasta. Igualmente, debe matizarse el plan de liquidación en el sentido de que todos los gastos e impuestos de la venta de bienes sean abonados por la adjudicataria y de que el pago del precio de los bienes deberá efectuarse al contado al tiempo del otorgamiento del contrato de compraventa.

La Administración Concursal deberá presentar informes trimestrales sobre el estado de las operaciones en los términos del artículo 132 de la Ley Concursal.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación a preparar en el plazo de veinte días desde su notificación a las partes.

Se le hace saber a las partes que para establecer el mencionado recurso deberán consignar el importe que, al efecto, señala la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Dicha consignación deberá efectuarse en la cuenta de este Juzgado, mediante ingreso en la cuenta expediente correspondiente al órgano y procedimiento judicial en que se ha dictado, debiéndose especificar en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo de recurso de que se trate (00- Reposición; 01- Revisión de resoluciones Secretario Judicial, 02- Apelación y 03- Queja); caso contrario no se admitirá a trámite el recurso.

Lo acuerda y firma Francisco Cano Marco, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil nº1 de Murcia, doy fe.

