



**JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 06 DE MADRID**

C/ Gran Vía, 52 , Planta 4 - 28013

Tfno: 914930437

Fax: 914936183

42020296

NIG: 28.079.00.2-2014/0094395

**Procedimiento: Concurso ordinario 549/2014**

**Sección 5ª**

Materia: Derecho mercantil

Clase reparto: CONCURSOS P. JURID. H. 100 MILL

**Demandante: LONTANA SURESTE SL**

PROCURADOR D./Dña. JORGE DELEITO GARCIA

:

**ASUNTO:** Auto aprobando plan liquidación (Art. 148.2 L.Co.).

R 16/03/16.



(01) 30510060392

**AUTO**

En la Villa de Madrid, a OCHO DE MARZO DE DOS MIL DIECISEIS.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por Auto de 22.5.2015 se acordó la apertura de la fase de liquidación de la mercantil LONTANA SURESTE, S.A., requiriendo a la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL para la presentación del plan de liquidación del art. 148.1 L.Co., lo cual fue cumplimentado mediante escrito de 9.9.2015 en los términos que constan en su escrito; acordándose por Providencia de 10.11.2015 el traslado a que se refiere el Art. 148.2 L.Co.

**SEGUNDO.-** Por escrito de 23.10.2015 de la Procuradora Sra. Casielles Moran en representación de BANCO CASTILLA LA MANCHA, S.A. se realizaron las alegaciones que constan en autos, acompañando la documental unida.

Por escrito de 26.10.2015 del Procurador Sr. Deleito García en representación de LONTANA SURESTE, S.L. se realizaron las alegaciones que constan en autos, acompañando la documental unida.

Por escrito de 13.10.2015 del Procurador Sr. Abajo Abril en representación de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A (S.A.R.E.B.) se realizaron las alegaciones que constan en autos, acompañando la documental unida.



**TERCERO.-** Dado traslado de las alegaciones por Providencia de 26.10.2015, por escritos de 13.11.2015 y de 23.12.2015 de la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL se realizaron las alegaciones que constan en autos, quedando los autos para resolver por Diligencia de 12.1.2016.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.- Alegaciones de BANCO CASTILLA LA MANCHA, S.A.**

#### **A.- Reinicio de las ejecuciones hipotecarias singulares iniciadas antes del concurso [arts. 56.1 y 57.3 L.Co.] y suspendidas por causa de la declaración concursal en supuestos de venta de unidad productiva.**

1.- La primera de las observaciones realizadas por la entidad acreedora hipotecaria insta la aplicación del art. 57.3 L.Co. frente a la proyectada venta de la unidad productiva, sosteniendo que solicitada mediante escrito de 10.6.2015 la reanudación de las ejecuciones singulares hipotecarias seguidas a su instancia ante los Juzgados de Primera Instancia nº 2 y nº 5 de Illescas (Toledo), deben las mismas quedar fuera de la ejecución colectiva y de la realización conjunta de la unidad productiva.

2.- Consta de lo actuado que el concurso de LONTANA SURESTE, S.L. se declaró en virtud de Auto de 25.9.2014, habiéndose acordado por Auto de 22.5.2015 la apertura de la fase de liquidación a solicitud de la deudora.

Consta igualmente que por escrito de 10.6.2015 de la entidad BANCO CASTILLA LA MANCHA se solicitó, de conformidad con el art. 57.3 L.Co., la reanudación de las ejecuciones singulares suspendidas como consecuencia de la declaración concursal, seguidas con el nº 761/13 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Illescas (Toledo) y con el nº 625/13 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Illescas (Toledo).

Finalmente consta de lo actuado que por escrito de 9.9.2016 por la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL se presentó plan de liquidación, en el que como primero de los cauces de realización de bienes se articula la venta de la unidad productiva o venta en globo de la totalidad de los inmuebles titularidad de la concursada; en cuyo proceso de venta en bloque se hace constar:

- regla 5ª: “...Los acreedores privilegiados que tengan derecho a la continuación de las ejecuciones separadas al amparo de lo previsto en el art. 57.3 L.Co., antes de la adjudicación se les dará traslado para que puedan solicitar, en el plazo de cinco días hábiles siguientes, la adjudicación a su favor del inmueble por el 70% del calor señalado en la escritura de constitución de la hipoteca para que sirva de tipo a la subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que ésta cantidad sea superior al 75% de tal valor o del precio ofrecido por el adjudicatario (Calculado de forma proporcional: equivalente al valor que el bien suponga respecto al valor global ofrecido por la unidad productiva). La comunicación la efectuará la AC mediante envío al

*domicilio o a la dirección electrónica comunicada por el acreedor en el procedimiento concursal (art. 85.3 LC).*

*En el supuesto de ejercitarse este derecho, se excluirán tales bienes de la transmisión de la unidad productiva, adjudicándose al acreedor privilegiado con derecho de ejecución separada y reduciéndose el precio ofrecido por la adquisición de la unidad productiva en la proporción correspondiente. Si el acreedor privilegiado no ejercitase este derecho, los bienes inmuebles serán entregados al adjudicatario terminándose o no reiniciándose los procesos de ejecución separada...”*

Por último y existiendo avanzadas negociaciones para la dación en pago o para pago, así como la adquisición de determinadas parcelas por sus acreedores hipotecarios o sociedades patrimoniales vinculadas, hace constar:

- regla 6ª: “...Los inmuebles con carga real a favor de IBERCAJA BANCO, S.A.U. y CAIXABANK, S.A. podrán verse excluidos de la transmisión de la unidad productiva, en atención a lo que más adelante se detalla en el punto 4.12.1.

*Así mismo, cualquier acreedor con privilegio especial también podrá alcanzar alternativamente con la AC concursal, un acuerdo similar al de IBERCAJA, pudiendo excluir sus bienes de la transmisión de la unidad productiva. Para la prosecución de estos objetivos se propone atribuir a la AC las más altas facultades de negociación de forma que pueda pactar con cada uno de los acreedores financieros la solución más eficaz y de interés para el concurso.*

*No obstante, con el objeto de evitar incertidumbre sobre la composición de la masa activa a los posibles interesados en la adquisición de la unidad productiva, los acreedores financieros tendrán el plazo máximo de un mes desde la aprobación del plan de liquidación para presentar a la AC una oferta en firme; plazo que podrá prorrogarse por la AC en atención a las especiales circunstancias que pudieren concurrir y siempre que resulte justificado en interés de la liquidación...”*

No puede dejarse de señalar como hecho relevante esencial que por Auto de 11.6.2015 se acordó el cese de la actividad, el cierre de los establecimientos y la extinción colectiva de los contratos de trabajo; lo que devino firme.

3.- Así planteados los elementos más relevantes de la cuestión, debe recordarse que el primero de los cauces de liquidación elegido por la administración concursal es el de venta de unidad productiva a que se refiere el art. 148.1 y art. 149.1 L.Co., que en el presente caso debe rechazarse por cuanto en el presente supuesto no existe unidad productiva ni desde la perspectiva de la actividad ni desde la perspectiva de un conjunto organizado y autónomo de bienes y derechos susceptibles de una continuidad empresarial.

4.- Si bien la norma concursal no da una definición, el art.100.2 L.Co. sí aporta algunas notas descriptivas de los bienes que pueden integrar la unidad productiva enajenable en sede de convenio, al acudir a la nota de la afección de los bienes a la actividad empresarial o profesional del deudor, excluyendo su apartado 3º los bienes necesarios para la actividad como susceptibles de cesión convencional.

De un modo meramente enunciativo, puede afirmarse que jurisprudencia concursal ha venido utilizando dos conceptos al definir la afección y necesidad de los bienes respecto a una actividad económica:

(i) Una primera atribuye la cualidad de bien afecto a aquellos relacionados de uno u otro modo con la organización profesional o empresarial del deudor concursado o con las necesidades del proceso productivo de la empresa en cuanto destinados a su uso en la producción o suministro de bienes y servicios [AAP\_28ª\_MADRID\_1.2.2013]; como igualmente se consideró afectos aquellos elementos del patrimonio empresarial destinados a servir de forma duradera en la actividad de la empresa, ligando tal concepto al de inmovilizado tal y como lo define el Plan General de Contabilidad, distinguiendo así claramente entre éstos y las existencias, al carecer estas de carácter duradero [AAP\_1ª\_ÁVILA\_14.6.2011; AAP\_5ª\_BALEARES\_14.12.2011]; negando la cualidad de bien afecto a las promociones de viviendas ya finalizadas [AAP\_15ª\_BCN\_19.7.2011].

(ii) Frente a dicho criterio formalista de permanencia del bien en la organización productiva del deudor o en su inmovilizado, otras resoluciones han acudido a un criterio más económico, atribuyendo la cualidad de afecto atendiendo al destino del bien a la actividad profesional o empresarial, o a una unidad productiva del concursado, así como al carácter inseparable del bien respecto a tal destino [SAP\_1ª\_JAÉN\_23.5.2012]; criterio que permite atribuir la cualidad de afecto a las existencias, incluidas las promociones inmobiliarias finalizadas [AAP\_8ª\_ALICANTE\_18.12.2009; AAP\_4ª\_TENERIFE\_16.6.2010].

Ahora bien, tanto para una como para otra posición jurisprudencial, los conceptos de bien afecto o necesario son puramente fácticos y de naturaleza mudable en relación con la concreta situación empresarial del deudor en cada momento del proceso concursal [AAP\_5ª\_BALEARES\_25.2.2010].

5.- Así expuestos tales conceptos, y con la dificultad de establecer de modo general y uniforme un concepto de unidad productiva o rama de actividad, puede afirmarse que conformarán el mismo la totalidad de los bienes de cualquier naturaleza organizados alrededor de una actividad empresarial o profesional concreta, y unidos a la misma de un modo estable, inseparable y permanente, presentando cierta autonomía respecto al resto de los bienes del deudor; habiendo señalado recientemente los Tribunales [AJM\_SAN SEBASTIAN\_3.6.2014] que siendo un concepto impreciso puede identificarse como un conjunto de medios organizados con el fin de llevar a cabo una actividad económica y puede delimitarse de forma amplia y flexible, pero siempre sobre la base de la existencia en los elementos patrimoniales que se transmitan de un mínimo de cohesión y de independencia respecto al resto del patrimonio empresarial.

Añade el Auto del Juzgado Mercantil nº 2 de La Coruña [ROJ: AJM C 165/2015] *"...Con el devenir de los tiempos, los Juzgados de lo Mercantil han perfilado el concepto de unidad productiva fijándose en el elemento fundamental de la actividad, acopiando dentro del concepto todo aquello que es fundamental para que el conjunto de elementos esté dotado de autonomía y permita la continuidad de la actividad para la que estaba destinada. De esta forma, el AJM número 8 de Madrid de 20 de diciembre de 2013 sí que acoge el elemento de la actividad como base fundamental de la definición, y considera la unidad productiva como "conjunto complejo y extenso de bienes, derechos, contratos de trabajo y expectativas de negocio"..."*.

Para finalizar de delimitar el concepto de unidad productiva y su transmisión, debe distinguirse tal venta o transmisión de unidad productiva de la denominada "venta en globo" o transmisión unitaria de un completo patrimonio, entendiéndose por tal la enajenación de la totalidad o parte significativa de los bienes y derechos integrados en el activo de la concursada, pero que no sería por sí sola apta para la actividad productiva al faltar los elementos esenciales [materiales, personales y/o inmateriales-] para la continuación de la actividad empresarial tal y como venía gestándose.

6.- Pues bien, atendiendo a tales parámetros no puede sino concluirse que en la presente liquidación concursal en la enajenación en conjunto del activo inmobiliario diseñada por la administración concursal, no nos encontramos ante una unidad productiva transmisible, aunque sí ante una venta en globo o de la totalidad del activo inmobiliario. Y ello:

(i) porque la concursada, dedicada según su objeto social a la promoción de viviendas, a la urbanización de terrenos y a la enajenación de los inmuebles resultantes, cesó en su actividad empresarial en el año 2009, hasta el punto [-tal como afirma el informe provisional-] que desde dicha fecha no ha promocionado inmueble alguno, limitándose a su mera tenencia, a la enajenación aislada de algún inmueble y a la renegociación de la abultada financiación utilizada para las promociones ya ejecutadas;

(ii) porque los inmuebles cuya venta unitaria se pretende no presentan elementos de cohesión, de uniformidad o de coherencia en una determinada actividad empresarial, tratándose de bienes ubicados en distintas partes del territorio nacional; unos finalizados y otros sin promocionar; unos vivienda finalizada y otros solares; unos de naturaleza urbana y otros rústica; por lo que dotar a los mismos de una inter-dependencia a los fines de vincular a su adquirente de una obligada continuidad empresarial aparece injustificado, en cuanto se identifica con las actividades empresariales nacidas de la adquisición separada o individualizada de cada inmueble;

y (iii) porque lo transmitido no adiciona elementos inmateriales y/o personales característicos y esenciales de una unidad productiva que permitan la continuidad o reanudación de la actividad empresarial; identificándose tales elementos con los propios activos transmitidos.

7.- Llegados a éste punto, y si de venta en globo o conjunto unitario se trata, la interesante cuestión a resolver es si en tales casos debe prevalecer el derecho de ejecución separada de aquellos acreedores con garantía real que ya hubieran ejercitado su acción individual con anterioridad a la declaración concursal.

No cabe duda de que en supuestos de venta unitaria de bienes gravados con garantía real, es facultad del acreedor hipotecario o con derecho asimilado el solicitar y obtener la posibilidad de continuar y reanudar la ejecución singular.

En tal sentido es doctrina recogida en Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 1ª, de 24.4.2008 [ROJ: SAP PO 1384/2008] que "*...El problema surge con los acreedores que sean titulares de un derecho de ejecución separada: ¿deben expresar su propósito de continuar la ejecución singular, dentro del plazo concedido*

*para formular alegaciones, so pena de quedar vinculados por el plan de liquidación?. A juicio de la Sala, la pregunta ha de responderse en sentido afirmativo por tres razones. De entrada, como certeramente razona la Juzgadora "a quo", porque la Ley Concursal determina cómo resolver los eventuales conflictos entre las disposiciones del capítulo II del título, rotulado "De la fase de liquidación", y las contenidas en otros capítulos, sea del mismo o de otros títulos. Así, el art. 147 LC, denominado "Efectos generales. Remisión", proclama: "Durante la fase de liquidación seguirán aplicándose las normas contenidas en el título III de esta Ley en cuanto no se opongan a las específicas del presente capítulo". En consecuencia, las normas del capítulo II del título V prevalecen sobre las contenidas en otras disposiciones de la propia Ley cuando se trata de abordar y resolver las cuestiones que se susciten durante la fase de liquidación, como aquí ocurre, de modo que, siempre con referencia a esta fase, el art. 55.2 LC debe ceder a favor del art. 148.2 del mismo texto legal. Por otra parte, si el plan de liquidación tiene por objeto la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso y, 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, es evidente que en principio habrá de contemplar los bienes afectos a créditos con un privilegio especial, por lo que, si el acreedor pretende hacer uso de su derecho a la ejecución separada, una mínima diligencia exige que lo participe al órgano judicial dentro del plazo conferido para formular alegaciones, sin que sea suficiente una hipotética comunicación anterior porque sólo en el momento en que la administración concursal presenta el plan de liquidación se dispone de todos los elementos para valorar la procedencia de una ejecución singular o colectiva. En esta línea cabe resaltar que, si lo que se pretende -según resulta de los arts. 148 y 149.1.1ª LC -, es favorecer la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado, bien para facilitar su adquisición por un tercero a fin de que continúe la actividad y permita la supervivencia de la unidad productiva y de los puestos de trabajo, bien para obtener un mejor precio, ese objetivo puede lograrse más fácilmente con una ejecución colectiva de la que, no obstante, el acreedor privilegiado podrá excluir el bien afecto a su crédito, pero siempre que comunique expresamente su voluntad en el momento adecuado a tal efecto, debiéndose resolver cualquier duda en el sentido más favorable a la ejecución colectiva..."*

Atendiendo a tal doctrina resulta que aquel acreedor hipotecario que ostente un derecho de ejecución separada [-por haber ejercitado en forma una demanda ejecutiva hipotecaria anterior al concurso y suspendida por la declaración de éste-] estará legitimado para formular alegaciones al plan, y tendrá la carga de manifestar en las mismas si deja inerte aquel proceso separado o pretende su continuidad, con la consiguiente salida del bien afecto de la ejecución colectiva; de tal modo que si nada dice ni alega, quedará vinculado a lo manifestado por el plan, perdiendo definitivamente su derecho de ejecución separada en suspenso.

**8.-** Pero si tal facultad es clara en supuestos de ejecución singular de bienes sujetos a privilegio especial, tras la reforma operada por R.D.-Ley 11/2014 y Ley 9/2015 debe rechazarse tal solución en los supuestos de venta de unidad productiva, centro de trabajo o rama de actividad que incorpore un bien inmueble sujeto a garantía real; en cuanto en tal caso las facultades, derecho de oposición,

derechos económicos del titular de la garantía y subsistencia o no del gravamen [-entre otros aspectos-], aparecen regulados en el art. 149.2 L.Co. de modo imperativo; lo que, como es lógico excluye la continuación de la ejecución singular hipotecaria o prendaria del art. 56.1 L.Co. y art. 57.3 L.Co., en cuanto tal facultad de uno o varios acreedores puede entorpecer, perjudicar o hacer imposible por anti-económica la transmisión de la unidad productiva [-piénsese en una unidad que incorpora un inmueble esencial para la continuidad empresarial cuya ejecución singular se hubiera instado antes de la declaración concursal-].

Debe pues rechazarse que un eventual derecho de ejecución singular constante liquidación colectiva concursal pueda impedir la transmisión de la unidad productiva, debiendo prevalecer el superior interés y legal preferencia de la transmisión de la unidad, centro o rama de actividad.

**9.-** Llegados a éste punto, analizada la facultad de ejecución separada hipotecaria en liquidación concursal, tanto en supuestos de enajenación unitaria o individual como en unidad productiva o rama de actividad, es preciso determinar el alcance de tal derecho de ejecución hipotecaria en supuestos de venta en globo, como el que nos ocupa.

Estima este Tribunal que en tales casos debe prevalecer el derecho de ejecución singular de aquéllos que habiendo iniciado su ejecución antes del concurso manifiesten antes de la aprobación del plan de liquidación que optan por continuar aquéllas; y ello porque la enajenación en bloque no añade elementos o circunstancias excepcionales que hayan merecido una especial protección del legislador dotando a los mismos de un peculiar régimen jurídico.

En este sentido, la venta en bloque de todos o la inmensa mayoría de bienes de la concursada no se diferencia de una venta en bloques o lotes más o menos amplios, donde lo relevante son los bienes que los integran, y no la urdimbre o hábil trabazón de elementos productivos destinados como unidad a una actividad productiva o empresarial.

Procede, por ello, autorizar la continuidad de las ejecuciones singulares, si bien resultando los mismos no necesarios para una actividad empresarial inexistente [así lo reconocen tanto BANCO CASTILLA LA MANCHA como S.A.R.E.B.-] la competencia objetiva para la continuación de dichas ejecuciones lo será de los Juzgados y Tribunales de la Primera Instancia.

**10.-** Ahora bien, la práctica habitual viene demostrando que dichos procesos judiciales de ejecución singular, pudiendo ejercitarse, se dilatan en el tiempo tanto por la voluntad de las entidades financieras como por el lógico trámite procedimental judicial, en la búsqueda de que los tributos y cargas "*ob rem*" unidas a la propiedad continúen siendo devengadas con cargo a la masa hasta la efectiva transmisión del dominio; y ello en perjuicio de la masa y de los acreedores concursales.

A tal fin, manifestado expresamente por las entidades citadas su voluntad decidida de obtener la satisfacción del crédito garantizado por el cauce de la ejecución singular, debe estimarse que autorizadas las mismas no serán de cargo de la masa concursal las cuotas de comunidad, derramas, consumos por suministros de

toda condición, impuestos que graven la propiedad [IBI] y tasas municipales que graven la misma [basuras, agua, alcantarillado, etc.], que serán satisfechos desde la aprobación del plan de liquidación con exclusivo cargo del inmueble garantizado.

De igual modo procede remitir testimonio de ésta Resolución a los juzgados ejecutantes a los fines de poner en su conocimiento que es voluntad inequívoca e irrevocable de las entidades financieras el obtener la satisfacción de su crédito por el cauce de la ejecución singular, no existiendo obstáculo procesal en sede concursal a su continuación y finalización por el cauce que corresponda bajo la competencia objetiva de los Juzgados y Tribunales de la Primera Instancia.

Finalmente procede remitir exhorto a dichos Juzgados para que comuniquen a este Juzgado el reinicio de las actuaciones ejecutivas, la fecha del escrito iniciador y de su finalización, solicitando que de existir sobrante -en su caso- se ponga a disposición de éste Juzgado a través del administrador concursal.

**11.-** Para concluir debe señalarse que lo indicado en el plan en su punto 3º [págs., 5 y ss] respecto a la venta de unidad productiva vale y resultará eficaz como venta en globo o por amplios lotes, cuyo diseño y rediseño es cuestión económica y de oportunidad de libre decisión y elección por el administrador concursal; siendo admisibles los simultáneos acuerdos o pactos con las entidades acreedoras para una dación en pago o para pago [-por sí o a favor de entidad participada mayoritariamente-], sea para una venta directa a favor de dichas entidades o participadas, por el precio convencionalmente fijado; pudiendo instar de éste Tribunal el dictado de los Autos a que se refiere el art. 149.5 L.Co.

## **B.- Demás alegaciones.**

**1.-** Teniendo las demás alegaciones el propósito de modular la realización de los bienes hipotecados a su favor en sede de liquidación colectiva [-lo que se rechaza por su expresa voluntad de reiniciar las ejecuciones singulares-], nada procede acordar respecto a ellas.

Baste indicar, en cuanto a su solicitud de que las ventas de los inmuebles ajenos a la venta en globo lo sean en subasta judicial que el siempre confuso e insuficiente régimen imperativo [-tras la reforma operada por Ley 9/2015-] de realización de bienes inmuebles titularidad de la concursada aparece disperso en el art. 149 L.Co. y en su art. 155.4 L.Co.

De la lectura conjunta de ambos preceptos resulta que en modo alguno puede admitirse la aplicación de las prescripciones del art. 155.4 L.Co. respecto a los inmuebles que se encuentran libres de garantías reales, por lo que siendo éstos la mayoría su realización debe amoldarse a las reglas imperativas del art. 149, apartados 2º a 5º L.Co., a las dispuestas en el plan y en su defecto a las normas supletorias del apartado 1º del citado art. 149 L.Co.

**2.-** En cuanto a los inmuebles libres de cargas dispone de modo imperativo el apartado 2º del art. 149 L.Co. que *"...los demás bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones del plan y, en su defecto,*



*por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio...”.*

Resulta de tal tenor literal que por expreso mandato legislativo la realización de inmuebles libres de cargas reales [-entre los que deben incluirse los bienes inmuebles trabados por embargos administrativos o judiciales de naturaleza obligacional-] se ajustará a lo previsto en el plan, dotando a éste de una amplitud, flexibilidad y adaptación a las circunstancias concretas concurrentes.

Puede concluirse por ello que gozando el administrador concursal, su plan de realización y la aprobación judicial del más amplio ámbito de decisión, en modo alguno puede invocarse la existencia de una preferencia legal respecto a la realización por el cauce de la pública subasta, y menos aún por una limitación en el precio admisible y la facultad de veto de los acreedores a las ofertas o pujas realizadas por los interesados y admisibles por el administrador concursal y el Tribunal al dictar el Auto del art. 1495 L.Co.

3.- Si lo dicho se refiere a los bienes libres de cargas reales, tratándose de inmuebles sujetos a privilegio especial [-sea real o gravamen asimilado al mismo-] ha sido voluntad del Legislador establecer un sistema protector del interés particular del acreedor privilegiado especial, dando prevalencia al mismo respecto al interés del concurso y de la pluralidad de acreedores.

Para ello diseña un régimen jurídico específico que se extiende a los modos de realización [-párrafo 1º del art. 155.4 L.Co. en transmisiones fuera de unidad productiva; y art. 149.2 L.Co. en transmisiones integradas en unidad productiva-] y a la fijación y determinación de los precios admisibles por el Tribunal al dictar el Auto de adjudicación [-párrafo 2º del art. 155.4 L.Co.-].

4.- Dejando fuera del análisis las ventas de bienes sujetos a garantía real transmitidos junto a unidad productiva [-que no es el caso, como antes se razonó-], el párrafo 1º del art. 155.4 L.Co. ordena la venta de tales bienes en pública subasta, siendo admisible tanto la judicial como la extrajudicial, sea notarial o a través de entidad especializada en tales subastas presenciales o informáticas.

Junto a esa regla general la norma autoriza al administrador concursal a pedir, y faculta al Tribunal a acordar, la venta directa de tales bienes, la cesión en pago y/o la cesión para pago. Nótese que la referencia a la consecuencia de que queden completamente satisfechos los créditos privilegiados garantizados o el reconocimiento como crédito ordinario del resto no satisfecho en modo alguno condiciona ni la solicitud ni la autorización de venta directa, en cuanto tales efectos extintivos totales [propio de la dación en pago y posible en la venta directa-] o parciales [-propio de la dación para pago y posible en venta directa-] del crédito garantizado son mero efecto de la venta directa, de la dación en pago o para pago.

Dicho de otro modo, la interpretación según la cual la autorización de venta directa aparece condicionada a la extinción total del crédito garantizado debe excluirse por no ajustada ni a la literalidad de la norma, ni al sentido económico y jurídico de la liquidación concursal, en cuanto es fin del proceso concursal la ordenada satisfacción de los acreedores concursales y contra la masa tras la

conversión en dinero de los bienes y derechos del deudor, siendo el mercado y los posibles oferentes los que determinen el valor de realización, no la L

5.- La realidad procesal y la práctica forense pone de manifiesto que la realización de bienes inmuebles gravados con garantía real a través del cauce de la subasta judicial se muestra más complejo, gravoso, costoso e incierto que la venta directa; no pudiendo afirmarse que el interés del concurso está más protegido por la subasta pública que por el cauce directo, en cuanto los precios obtenidos en ambos procesos de enajenación son similares al ser idéntico el mercado que fija el precio de un concreto bien inmueble atendiendo a sus específicas características.

Por ello, propuesto por la administración concursal la venta directa y no acreditado por el acreedor discrepante que el cauce de la subasta será probablemente más beneficioso para la masa activa, debe estarse a lo propuesto por el plan máxime cuando el mismo admite ambos cauces dando preferencia temporal limitada a 4 meses a la venta directa.

6.- Y dentro de la subasta debe optarse por la extrajudicial notarial o a través de entidad especializada, en cuanto la experiencia forense determina que la intervención de dichos profesionales determina una realización más ágil, certera, por precio de mercado, en cuanto su conocimiento del mercado, sus contactos con interesados oferentes y su experiencia profesional, determinan una mayor probabilidad de éxito y protección del interés del concurso que el obtenido en una subasta judicial.

## **SEGUNDO.- Alegaciones de la concursada LONTANA SURESTE, S.L.**

### **A.- Reinicio de las ejecuciones hipotecarias singulares iniciadas antes del concurso [arts. 56.1 y 57.3 L.Co.] y suspendidas por causa de la declaración concursal en supuestos de venta de unidad productiva.**

En íntima unidad de fines, aunque no intereses, viene a solicitar la concursada la prioridad del derecho de ejecución separada de los acreedores hipotecarios que hubieran iniciado las ejecuciones singulares antes de la declaración concursal, al sostener [-en su propio interés-] la existencia de pactos contractuales de daciones en pago y extinción convencional de parte del crédito no satisfecho a BANKIA, S.A. [-actualmente cedidos a la S.A.R.E.B.-], debiendo estarse a lo antes manifestado.

### **B.- Precio mínimo en venta directa y en la subasta pública.**

1.- Solicita la concursada que aquellos bienes que no se incorporen a la venta en globo sean vendidos por precio igual o superior al fijado convencionalmente en la escritura de constitución de la garantía.

Tal planteamiento, que a la vista de las valoraciones a precio de mercado recogidas en el inventario, debe calificarse de obstruccionista y de total oposición a la realización de los bienes [-en cuanto su valor real en modo alguno se asimila o acerca al importe de las cantidades adeudadas-], debe ser rechazado.

2.- Partiendo, tal como se razonó anteriormente, de que el at. 154.4 L.Co. sólo resulta de aplicación a los bienes sujetos a privilegio especial y de que las ofertas admisibles en bienes inmuebles no gravados no aparecen sujetas más que a las previsiones del plan, asiste la razón a la concursada [-a lo que se adhiere la acreedora S.A.R.E.B.-] al afirmar que tratándose de bienes gravados con garantía real realizados por el cauce de la venta directa precisan del consentimiento y autorización del titular de la garantía y de una tasación oficial por entidad homologada.

3.- En efecto, de la lectura concordada de los párrafos 1º y 2º del art. 154.4 L.Co. debe concluirse que el derecho de veto de los acreedores hipotecarios respecto a ofertas inferiores al saldo vivo de su crédito, así como la posibilidad de aceptación convencional de precio inferior acompañado de tasación oficial, sólo resulta de aplicación a los supuestos de venta directa, con exclusión de los supuestos de subasta pública a los que pretende extenderlos la S.A.R.E.B.

Parte el párrafo 1º del precepto analizado de una idea básica, cual es que la realización de inmuebles con garantía real se haga en subasta, la cual se ajustará a lo dispuesto en el plan y en su defecto a lo ordenado por la L.E.Civil; nótese que ninguna referencia expresa o implícita se contiene en el artículo examinado a la forma, condiciones, plicas admisibles y adjudicación, todo ello propio del procedimiento de la subasta.

A continuación dicho apartado establece la posibilidad de autorización de venta directa, dación en pago o para pago, y sus consecuencias sobre la subsistencia total o parcial del crédito y su clasificación.

Resulta de ello que lo que pretende el párrafo 2º del citado apartado 4º del art. 155 L.Co. no es fijar uno u otro cauce de realización ni la fase concursal en que procede cada una de ellas, sino más sencillamente establecer una norma protectora del crédito privilegiado especial cuando de realización forzosa en venta directa se trate.

4.- Tanto en los supuestos de convenio que incluya propuestas de realización de bienes no necesarios por el cauce de la dación en pago o para pago, así como en los de liquidación concursal con dación en pago o para pago, la protección del crédito con privilegio especial deriva de la propia intervención contractual del mismo, siendo éste libre de aceptar o no los términos negociales propuestos.

Ahora bien, fuera de convenio y en liquidación concursal donde el Tribunal haya admitido la venta directa, la posible desprotección del crédito privilegiado ante ventas ruinosas o por ínfimo valor ha merecido la atención del Legislador a los fines de dotar al acreedor privilegiado especial de dos vías de resguardo:

(i) una primera es el derecho de veto absoluto, libérrimo, a voluntad y no necesitado de justificación, en virtud del cual podrá oponerse a las ofertas realizadas cuando éstas no cobran el importe total del crédito adeudado en dicho momento;

(ii) una segunda es la posibilidad de autorizar y consentir la venta directa [-sea a favor de tercero, sea a favor de la propia acreedora privilegiada especial o sea a favor de sociedad patrimonial participada por ésta-] por precio inferior, el cual no

queda a voluntad de las partes, sino a una tasación oficial realizada por entidad homologada.

Si tal cauce protector responde a una clara finalidad legal de proteger y sobreponderar el interés de tales acreedores frente a los acreedores de otra calificación y condición, carece de justificación cuando la realización de los bienes gravados con garantía real se produce por el cauce de la subasta pública [-sea cual fuera su forma y Autoridad o empresa ante la que se celebre-], en cuanto éste cauce se caracteriza y descansa sobre una fijación del precio de adjudicación ágil, directa y en concurrencia de postores, por lo que otorgar a la acreedora hipotecaria la facultad de oponerse a posturas que no cubran su crédito resulta contrario a la norma examinada, a las normas imperativas concursales antes expuestas y a las normas que regulan la subasta en la L.E.Civil.

Podría afirmarse, como hace la mejor doctrina, que si la L.E.Civil no atribuye al acreedor hipotecario la facultad de oponerse a pujas que no cubran el importe por el que se despachó ejecución [-le otorga otras facultades, pero no ésta-], en modo alguno puede interpretarse en tal sentido el párrafo 2º del art. 155.4 L.Co.; so pena de atribuirle en concurso facultades exorbitantes de las que carece en el proceso de ejecución civil, al tiempo que somete a su voluntad el avance del proceso liquidativo concursal, el propio éxito de la subasta, el pago a los acreedores de toda condición, la conclusión del concurso y la necesaria rendición de cuentas.

Para finalizar baste examinar el acertado uso que realiza en párrafo 2º al referirse a "*oferentes*", mientras que en el párrafo 3º se hace referencia a "*postores*" [-uso que se generaliza en los apartados 2º y 3º del art. 149 L.Co.-], de lo que resulta que la facultad de veto por precio mínimo a determinadas ofertas lo es en supuestos de venta directa, con exclusión de la subasta y sus "*postores*".

5.- Por ello, previsto en el plan la facultad de los acreedores hipotecarios de adjudicarse los bienes gravados en iguales condiciones que las resultantes de una hipotética realización singular, así como prevista la paralela facultad de dación en pago o para pago [-extrayendo así los bienes de la enajenación en bloque-], es facultad de los acreedores hipotecarios oponerse a dicha venta en bloque cuando el importe proporcional atribuido a su bien no alcance el importe del saldo vivo del crédito garantizado; derecho libérrimo, absoluto e inmotivado que afectará a toda la global venta.

Ahora bien, rechazadas por las entidades financieras tal cúmulo de facultades y ejercidos sus derechos de veto, será el precio fijado en pública subasta [-por mínimo o ínfimo que sea-] el que determine la plena adjudicación de los bienes al mejor postor, sin que puedan tales entidades oponerse válidamente a la continuación de las operaciones liquidativas, pago a los acreedores y conclusión del concurso.

### **TERCERO.- Alegaciones de la S.A.R.E.B.**

**A.- Reinicio de las ejecuciones hipotecarias singulares iniciadas antes del concurso [arts. 56.1 y 57.3 L.Co.] y suspendidas por causa de la declaración concursal en supuestos de venta de unidad productiva.**

1.- Sostiene la S.A.R.E.B. que no hay en el presente caso una unidad productiva que transmitir, por lo que en la venta en globo o unitaria deben prevalecer los derechos, privilegios y facultades de los acreedores hipotecarios señalados en el art. 155.4 L.Co.

2.- Debe estarse, a lo ya razonado anteriormente, tanto en relación con el precio mínimo del lote como a la facultad de oposición a dicha venta en bloque si su parte proporcional en el precio global no satisface el saldo vivo de su crédito garantizado.

#### **B.- Exención de pago de IBI, comunidad, tasas de basura, etc.**

Razonado anteriormente que desde el presente Auto serán de cargo del bien hipotecado los pagos de tales cargas y gravámenes devengados con posterioridad al mismo, a ello debe estarse en lo relativo a los bienes cuyas ejecuciones singulares [-que luego se transcribirán-] se manifiesta que serán reanudadas. Respecto a los anteriores a ésta Resolución, serán de cargo de la masa y recibirán el tratamiento concursal que corresponda.

Los devengados por bienes no sujetos a posible ejecución singular, los gravámenes, cuotas y cargas devengadas hasta su adjudicación por Auto del art. 149.3 L.Co. serán de cargo de la masa; y a partir de dicho Auto del adquirente.

#### **C.- Empresa especializada.**

1.- Se opone la S.A.R.E.B. a la utilización en la presente liquidación de entidad especializada que intervenga en la venta de los inmuebles gravados a su favor por un importe superior a los 19.000.000.-€, máxime cuando ello determinará el pago de una comisión con cargo a los precios de venta.

2.- Debe recordarse que el proceso liquidativo concursal está dirigido a la satisfacción de todos los acreedores y al trato igualitario entre los posibles interesados y oferentes en la adquisición de los bienes y derechos de la concursada, sea cual fuera su condición.

Debe igualmente recordarse que los privilegios sustantivos y procesales que ostentan los acreedores hipotecarios son los ya recogidos expresamente por el Legislador nacional a favor de la banca; no siendo admisible por el cauce del plan de realización incrementar, ampliar, crear o mejorar los ya recogidos legalmente.

3.- Si ello es así, resulta que es interés de la pluralidad de acreedores el que el plan de realización se lleve a cabo de modo ágil, rápido, con igualdad de trato entre los posibles interesados y con el menor coste y gastos posibles; de tal modo que diseñada una primera e inicial fase de venta directa en la que toda oferta recibida será comunicada al acreedor hipotecario; de tal modo que de ser rechazada ésta por dicho acreedor, el inicio del proceso de venta por entidad especializada viene determinado directamente por el comportamiento y protagonismo de la acreedora hipotecaria, por lo que los gastos que en dicha fase se generen derivan de actos

propios de la acreedora; debiendo asumir los mismos en igualdad de condiciones que los demás postores para dicha fase.

#### **D.- Subasta judicial.**

1.- Finalmente la S.A.R.E.B. solicita que junto a la venta en globo y a la venta directa por el administrador concursal o entidad especializada, se introduzca una venta en subasta judicial en las condiciones que propone.

2.- Excluida la subasta judicial por resultar prioritaria la notarial o extrajudicial a través de entidad especializada, su desarrollo se acomodará a las previsiones dispuestas por la administración concursal tras el fracaso y el rechazo por los acreedores hipotecarios de la dación en pago o para pago, de la venta directa por el administrador concursal o por entidad especializada, y en su defecto por las normas de la L.E.Civil de supletoria aplicación, con la exclusión del art. 671 L.E.Civil y la admisión de cualesquiera posturas sin necesidad de consentimiento de los acreedores.

#### **CUARTO.- Apertura de la fase de calificación.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 167.1 L.Co. procede acordar la formación de la sección 6ª del concurso, con los efectos a ella inherentes; así como su publicación en la forma señalada en el art. 23 L.Co. y el llamamiento de acreedores e interesados para que puedan personarse en dicha Sección.

En su virtud,

### **PARTE DISPOSITIVA**

**DISPONGO:** Que estimando parcialmente las alegaciones formuladas por escrito de 23.10.2015 de la Procuradora Sra. Casielles Moran en representación de **BANCO CASTILLA LA MANCHA, S.A.**; por escrito de 26.10.2015 del Procurador Sr. Deleito García en representación de **LONTANA SURESTE, S.L.**; y por escrito de 13.10.2015 del Procurador Sr. Abajo Abril en representación de **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A (S.A.R.E.B.)**; frente al plan de liquidación aportado por la **ADMINISTRACIÓN CONCURSAL** mediante escrito de 29.10.2015; debo:

1.- aprobar el plan de liquidación propuesto en su integridad, sin más modificación que:

a.- excluir del inventario de bienes sujetos a liquidación colectiva los inmuebles sujetos a los siguientes procesos de ejecución singular:

- ejecución hipotecaria seguida a instancia de S.A.R.E.B. [-BANKIA, S.A.-] con nº 19/13 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Illescas (Toledo);

declarando la inexistencia de obstáculo procesal en sede concursal para su continuación, completa tramitación y finalización de la misma por el órgano judicial que conoce de dicha ejecución singular;

- ejecución hipotecaria seguida a instancia de S.A.R.E.B. [-BANKIA, S.A.-] con nº 51/13 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Illescas (Toledo); declarando la inexistencia de obstáculo procesal en sede concursal para su continuación, completa tramitación y finalización de la misma por el órgano judicial que conoce de dicha ejecución singular;

- ejecución hipotecaria seguida a instancia de S.A.R.E.B. [-BANKIA, S.A.-] con el nº 172/13 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Illescas (Toledo); declarando la inexistencia de obstáculo procesal en sede concursal para su continuación, completa tramitación y finalización de la misma por el órgano judicial que conoce de dicha ejecución singular;

- ejecución hipotecaria seguida a instancia de S.A.R.E.B. [-BANKIA, S.A.-] con el nº 307/11 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Illescas (Toledo); declarando la inexistencia de obstáculo procesal en sede concursal para su continuación, completa tramitación y finalización de la misma por el órgano judicial que conoce de dicha ejecución singular;

- ejecución hipotecaria seguida a instancia de BANO CASTILLA LA MANCHA, S.A. con el nº 761/13 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Illescas (Toledo) ; declarando la inexistencia de obstáculo procesal en sede concursal para su continuación, completa tramitación y finalización de la misma por el órgano judicial que conoce de dicha ejecución singular;

- ejecución hipotecaria seguida a instancia de BANO CASTILLA LA MANCHA, S.A. con el nº 625/13 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Illescas (Toledo) ; declarando la inexistencia de obstáculo procesal en sede concursal para su continuación, completa tramitación y finalización de la misma por el órgano judicial que conoce de dicha ejecución singular;

**b.-** manifestado expresamente por las entidades citadas su voluntad decidida e irrevocable de obtener la satisfacción del crédito garantizado por el cauce de la ejecución singular, desde la fecha de la presente Resolución no serán de cargo de la masa concursal las cuotas de comunidad, derramas, consumos por suministros de toda condición, impuestos que graven la propiedad [IBI] y tasas municipales que graven la misma [basuras, agua, alcantarillado, etc.] devengadas contra la masa y con posterioridad a este Auto; que serán satisfechos desde la aprobación del plan de liquidación con exclusivo cargo del inmueble garantizado;

**c.-** procede remitir testimonio de ésta Resolución a los juzgados ejecutantes a los fines de poner en su conocimiento que es voluntad inequívoca e irrevocable de

las entidades financieras el obtener la satisfacción de su crédito por el cauce de la ejecución singular, no existiendo obstáculo procesal en sede concursal a su continuación y finalización por el cauce que corresponda bajo la competencia objetiva de los Juzgados y Tribunales de la Primera Instancia;

**d.-** procede remitir exhorto a dichos Juzgados para que comuniquen a este Juzgado copia de la Resolución judicial que acuerde el reinicio de las actuaciones ejecutivas, la fecha del escrito de parte que insta la reanudación y copia de la Resolución que acuerde la finalización de la ejecución; solicitando que de existir sobrante -en su caso- se ponga a disposición de éste Juzgado a través del administrador concursal.

2.- estimar que las reglas de realización recogidas en el apartado 3º "Fase Primera" del plan se entienden referidas a la venta en bloque o en globo de bienes inmuebles; de tal modo que constante su ejecución:

- será de aplicación el derecho y privilegio absoluto, pleno, y no precisado de motivación, de oposición a la venta en globo o individualizada, de los bienes sujetos a privilegio especial, en tanto la parte proporcional del precio de la venta en globo, o el precio de la venta individualizada no cubra el saldo vivo del importe crediticio garantizado, por ínfima que sea dicha diferencia;

- autorizar la simultánea y paralela convencional dación en pago o para pago, venta directa o a través de entidad especializada, tanto a favor de tercero como a favor de los titulares de las garantías reales, sea para sí o para entidad participada por ellas;

3.- que las tasas de basura, alcantarillado, impuestos que gravan la propiedad, cuotas de comunidad, derramas, consumos por suministros y cualesquiera cargas o gravámenes afectos a la propiedad de los inmuebles no afectos a ejecución singular reiniciada o cuyo reinicio se atribuye por ésta Resolución, serán de cargo de la masa hasta el dictado del Auto del art. 149.5 L.Co.; recibiendo el tratamiento concursal que corresponda;

4.- facultar a la administración concursal, tras el rechazo o fracaso de la venta directa, de la dación en pago o para pago, a establecer las normas que regirán la subasta extrajudicial notarial o a través de entidad especializada [-que serán aprobadas por éste Tribunal a solicitud de la administración concursal previa audiencia de los acreedores-], con exclusión de la subasta judicial; en cuya realización serán admisibles todo tipo de posturas por mínimas o ínfimas que sean, no dependiendo en ningún caso su aprobación judicial del consentimiento, autorización o conformidad de los acreedores hipotecarios.

5.- ordenar la cancelación de todas las cargas, gravámenes, trabas y garantías personales de naturaleza obligacional que puedan afectar a los bienes muebles e inmuebles sujetos a la presente liquidación y realizadas en virtud de créditos incluidos o excluidos en el presente proceso concursal; y ello bien directamente,



librando para ello los oportunos mandamientos a los Registros de la Propiedad –que se entregarán a la Administración concursal para su diligenciamiento-; bien indirectamente, mediante requerimiento a las Autoridades que acordaron tales trabas o embargos para su inmediato alzamiento; declarando sólo subsistentes las cargas reales que se sujetarán a lo dispuesto en el art. 155 L.Co. y que serán canceladas por el cauce del art. 149.3 L.Co. en el momento procesal oportuno;

6.- ordenar la formación de la Sección 6ª, de calificación, del concurso; ordenando su publicación en el modo señalado en los arts. 23 L.Co. y art 24 L.Co. [-en su caso-]; haciendo saber a los acreedores y personas que acrediten un interés legítimo que dentro de los diez días siguientes a su publicación en el REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL podrán personarse y ser parte en dicha sección alegando por escrito cuanto consideren relevante para la calificación del concurso como culpable.

Notifíquese esta resolución a las partes personadas; haciéndole saber a la parte proponente de las cuestiones que la misma es definitiva, siendo susceptible de **RECURSO DE APELACIÓN** ante este Tribunal [Art. 148.2 y 197.4 L.Co.], para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, en el plazo de **VEINTE DIAS** a contar desde el siguiente a la notificación de la presente resolución; y definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

De conformidad con la D.Adicional 15ª de la LOPJ, introducida por la LO 1/09 (BOE 4.11.2009), para el anuncio o la preparación o la interposición del recurso de apelación, **será precisa la consignación como depósito** de 50 euros en la “Cuenta de Depósitos y Consignaciones” abierta a nombre del Juzgado [para este procedimiento: 2762-0000-00-0549\_14] en la entidad Banesto y acreditarlo documentalmente ante este tribunal, aportando copia del resguardo de ingreso; el depósito **no deberá consignarse** cuando el recurrente sea beneficiario de justicia gratuita, Ministerio Fiscal, Estado, Comunidad Autónoma, Entidad Local u organismo autónomo dependiente.

**No se admitirá a trámite** ningún recurso cuyo depósito no esté constituido. Cuando puedan realizarse ingresos simultáneos por la misma parte procesal, deberá realizar dos operaciones distintas de imposición, indicando en el concepto el tipo de recurso de que se trate en cada caso.

Si por una misma parte se recurriera **simultáneamente** más de una resolución que pueda afectar a una misma cuenta expediente, deberá realizar tantos ingresos diferenciados como resoluciones a recurrir, indicando el tipo de recurso de que se trate y la fecha de la resolución objeto de recurso en formato dd/mm/aaaa en el campo de observaciones.

Así lo dispone, manda y firma **D. FRANCISCO JAVIER VAQUER MARTÍN**, Magistrado-Juez Titular del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de los de Madrid.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la



Administración de Justicia.

