

JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 12 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 3 - 28013

Tfno: 914930518

Fax: 914930580

mercantil12@madrid.org

42011307

NIG: 28.079.47.2-2012/0007227

Procedimiento: Concurso Abreviado 478/2012

Sección 5ª

Materia: Derecho mercantil

Clase reparto:

NEGOCIADO 1

Concurado: ESTACION IV S.L.

PROCURADOR Dña. MARINA QUINTERO SANCHEZ

AUTO NÚMERO 458/2024

LA MAGISTRADA QUE LO DICTA: Dña. ANA MARÍA GALLEGO SÁNCHEZ

Lugar: Madrid

Fecha: 13 de junio de 2024.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En este Juzgado se sigue procedimiento concursal con el nº 478/2012; acordándose asimismo mediante auto de fecha 13/03/2015, la apertura de la fase de liquidación.

SEGUNDO.- Se dictó auto por el que se aprobaron las operaciones de liquidación a practicar en el procedimiento de liquidación.

TERCERO.- Por la Administración Concursal se procedió a presentar escrito, de fecha 19/05/2023, por el que se solicitó la modificación del plan de liquidación, adjuntando la propuesta de modificación.

De forma que se solicitó que se aprobara el siguiente plan:

**MODIFICACION DEL PLAN SEGÚN LO PRECEPTUADO EN EL ART 420 TRLC,
REANUDACION DEL PLAN EN SU APARTADO 5.2 SUBASTA ON LINE.**

En el momento procesal en el que nos encontramos han transcurrido en exceso los tiempos fijados en el plan de liquidación, aprobado judicialmente, siendo así que tampoco podríamos acudir a la siguiente fase, **5.3. SUBASTA PÚBLICA**. Que por otro lado, tampoco sería la más resolutive y rápida.



En la situación expuesta, y siendo un hecho evidente que el Registrador no inscribiría la venta del inmueble que nos ocupa por estar fuera de los plazos dispuestos en el plan, entendemos, salvo mejor criterio de la juzgadora, que encontramos ante un concurso cuya fase de liquidación se abrió con anterioridad a la reforma del RDL 1/2020 de 5 de Mayo, modificado Ley 16/22 de 5 de septiembre, **por lo que procede la modificación del plan de liquidación de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 420 TRLC**, y en su virtud, **solicitamos la reanudación del plan aprobado por la juzgadora, reaperturándose en la fase, 5.2 SUBASTA ON LINE** con las garantías de concurrencia y publicidad, para cuyo fin se solicitará la colaboración de la **mercantil VALORALIA (www.valoralia.es)**, empresa especializada, con domicilio en la Calle Felipe IV 9, 5º izqda., 28014 MADRID

CUARTO.- Se ha puesto de manifiesto la anterior propuesta de modificación del plan, a las partes personadas, por plazo de 15 días.

QUINTO.- Con fecha 16/01/2024 la Procuradora Dña. María Irene Arnés Bueno, en nombre y representación de D. Francisco José Carpena Juan, presentó escrito realizando alegaciones a la propuesta de modificación del plan. Con fecha 18/01/2024 la Procuradora María Dolores Alcocer Antón, en nombre y representación del Banco Santander S.A., presentó escrito realizando alegaciones a la propuesta de modificación del plan. Tras ello se dictó diligencia de ordenación dando cuenta de ambos escritos de alegaciones.

SEXTO.- Con fecha de 06/03/2024, recayó providencia.

SÉPTIMO.- Con fecha de 19/03/2024, la administración concursal de la mercantil ESTACIÓN IV, S.L. presentó escrito, evacuando el requerimiento efectuado por la providencia de fecha 06/03/2024, dictándose Diligencia de ordenación de 07/05/2024.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En primer lugar procede exponer que resulta de aplicación Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera.1. 3º.

1. La presente ley será de aplicación:

1.º A las solicitudes de concurso que se presenten por cualquier legitimado a partir de su entrada en vigor, incluidas las acompañadas de oferta de adquisición de una o varias unidades productivas, a la provisión de cualquiera de esas solicitudes y a la declaración de concurso.

3.º A los concursos de acreedores voluntarios o necesarios declarados a partir de su entrada en vigor.



2. Los concursos declarados antes de la entrada en vigor por la presente ley se registrarán por lo establecido en la legislación anterior

Por lo tanto, en principio, el concurso que nos ocupa, se ha de tramitar de acuerdo a la precedente legislación. De hecho, si ponderamos el tenor de la Disposición Transitoria 3.5º de la Ley 16/2022, se constata la aplicabilidad del previo texto.

SEGUNDO.- Por lo tanto, resulta de aplicación el Artículo 420. Modificación del plan de liquidación.

- 1 El administrador concursal podrá solicitar del juez en cualquier momento la modificación del plan de liquidación aprobado si lo estima conveniente para el interés del concurso y la más rápida satisfacción de los acreedores. La solicitud especificará las concretas reglas del plan que deben ser modificadas y aquellas otras que deban ser suprimidas o introducidas.
- 2 La modificación deberá ajustarse a los trámites establecidos en esta Ley para la aprobación del plan de liquidación.
- 3 Si lo estima conveniente, el Juez, mediante auto, podrá aprobar la modificación propuesta en los términos que hubiera sido solicitada por la administración concursal, introducir en ella las modificaciones que estime necesarias u oportunas o denegar la solicitud de modificación.
- 4 Contra el auto, los interesados podrán interponer recurso de apelación.

TERCERO.- En el caso que nos ocupa, y en atención al escrito presentado por la administración concursal, consta que, con carácter previo, la misma Administración Concursal presentó previo plan de liquidación, aprobado por auto de fecha 03/11/2015.

En el escrito por el que se solicita la modificación del plan de liquidación, la administración concursal explica que, en ejecución del plan de liquidación aprobado por auto de 03/11/2015 (vigente hasta el momento presente), la administración concursal suscribió un contrato de fecha de 6/06/2016, con la entidad mercantil SURUS INVERSA, S.L., dedicada a las subastas on line, y, acota que, al objeto de subastar el bien que describe: NÚMERO DE FINCA: 31698 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 3 DE ELCHE.

Se sigue explicando que, en ejecución del plan, don Francisco José Carpetana Juan firmó un contrato de compraventa con arras, en fecha de 29 de julio de 2016, abonando el importe de 13.680 euros.

Ahora bien, sigue explicando que, transcurridos 90 días, que se habían fijado en la Estipulación Quinta, no designó notaría, ni realizó acción alguna tendente a la firma del contrato, sino que interpuso demanda de incidente concursal, que dio lugar a que se dictase sentencia del Juzgado Mercantil n.º 12, de fecha 14 de marzo de 2018, que, según aduce, es firme.

De ahí que considere preciso la modificación del plan.

En este caso, sí constan observaciones.



En primer lugar, don Francisco José Carpetana Juan presentó escrito. Entre otras consideraciones, expone que, el mismo don Francisco José Carpena Juan adquirió dicho inmueble, a través de contrato de compraventa con arras, celebrado en fecha 29 de julio de 2016, suscrito con la Administración Concursal (aunque su firma digital fuese de 4 de agosto de 2016), con ingreso de 22.800€ a cuenta del precio (no 13.680€ que refiere la misma, que junto con el IVA es el importe abonado aparte por mi mandante por la intervención de la plataforma “ESCRAPALIA”) en el soporte designado. Y, pone de manifiesto que adjunta contrato de compraventa.

De los términos de su escrito, se deduce que su pretensión es que, *“antes de proceder el Órgano Concursal a su nueva venta a través del mecanismo que se idee (por favor, que tenga todas las garantías de las que esta parte no ha gozado: descripción de la finca acorde con la realidad, contrato con condicionado claro y objetivo, que evidencie la situación administrativa de especial protección del inmueble que ahora la Administración Concursal ya conoce a través de nuestra intervención) deberá procederse, en su caso, a la resolución del citado contrato a través del cauce pertinente que restaure las posiciones iniciales de titularidad.”* Y, esto amén del cauce que se decida para su posterior nueva venta.

En el escrito se pone de manifiesto: *“Dicho lo cual y si se valora la transmisión con todas las circunstancias que concurren en la finca (situación administrativa como paraje de especial protección “suelo no urbanizable protegido del sistema de zonas húmedas del Sur de Alicante – Parque Natural de El Hondo” y “suelo no urbanizable de protección ecológica, paisajística y/o de los recursos agronómicos” que condiciona su valor, situación y contenido real de la misma, limitaciones, etc.) esta parte estaría dispuesta a alcanzar un acuerdo de adquisición y hacer desembolso del resto del precio con tal de no perder la inversión realizada (antes especificada), agilizando así la liquidación definitiva del inmueble.*

Se interpela nuevamente a la mediación judicial para dar una salida ágil a la liquidación y a este Concurso. “

Asimismo, la representación de BANCO SANTANDER, S.A. también ha formulado alegaciones.

En este caso, solicita que, de forma previa a acordarse la modificación del plan de liquidación aprobado, esta parte solicita que se requiera a la Administración Concursal para que informe sobre los siguientes términos y condiciones en lo que se llevaría a cabo la subasta:

- 1) Importe mínimo de adjudicación.
- 2) Posible caución, así como importe de la misma. Asimismo, si el acreedor con privilegio especial estaría exento de abonar dicho importe.
- 3) Honorarios de la entidad especializada.
- 4) Resto de términos y condiciones.

CUARTO.- En relación al escrito presentado por la representación procesal de don Francisco José Carpetana Juan.



Procede apuntar, en primer lugar, la aprobación de un plan de liquidación, o de la modificación de un plan de liquidación, no es el cauce procesal para determinar la titularidad de un inmueble.

Y, segundo, procede recapitular las circunstancias concurrentes:

- Con fecha de 30 de enero de 2017, el mismo don Francisco José Carpetana Juan formuló demanda incidental, en ejercicio de acción redhibitoria, contra la entidad mercantil ESTACIÓN IV, EN LIQUIDACIÓN y en la persona de su administradora concursal, y, solicitó sentencia por la que se estimara el desistimiento del mismo don Francisco José Carpetana Juan del contrato de compraventa con arras, celebrado por las partes, con motivo de los argumentos que se esgrimen en la demanda, declarando la rescisión del mismo.
- Con fecha de 14 de marzo de 2018, recayó la Sentencia n.º 103/2018, desestimando la demanda. En el FUNDAMENTO DE DERECHO TERCERO consta: “lo que se ha producido en el caso que nos ocupa es un desistimiento realizado por la parte demandante, que conlleva la pérdida de las arras entregadas, penitenciales, dando lugar a una desestimación de la demanda planteada.
Por tanto, se desestima de plano la demanda por no concurrir los requisitos de acción redhibitoria al no existir contrato de compraventa (perfección del mismo conforme 1445 y 1450 Cc); subsidiariamente, se desestima la demanda al no considerarse incumplimiento alguno de la demandada respecto al contrato las arras firmadas, habiéndose producido desistimiento de la demandante en cuanto a las arras penitenciales firmadas en fecha 29-7-2016.”
- Con fecha de 16/04/2018, don Francisco José Carpetana Juan formuló recurso de apelación, al que se confirió la debida tramitación.
- La Ilma Audiencia Provincial de Madrid, sección 28ª, dictó Sentencia n.º 370/2019, desestimando el recurso interpuesto.
- Con fecha de 26 de enero de 2022, recayó auto.

Todas estas consideraciones y circunstancias llevan a que no pueda atenderse la pretensión del alegante.

QUINTO.- En relación al escrito presentado por la representación procesal de BANCO SANTANDER, S.A., tal representación vino a solicitar que la AC informase sobre extremos atinentes a las operaciones de liquidación.

Tal pretensión de ampliación de información fue acogida por la providencia de fecha de 6 de marzo de 2024.

Y, en respuesta al requerimiento efectuado por tal representación, la AC informó en el siguiente sentido:

- 1) El importe mínimo de adjudicación que fija esta Administración Concursal es el de 80.000 euros.
- 2) La caución será de un 5% del precio mínimo de adjudicación, encontrándose el acreedor privilegiado exento de abonar dicho importe.



- 3) Los honorarios de la entidad especializada son el 5% del precio de adjudicación.
- 4) El resto de los términos y condiciones serían las siguientes:

4.1.- La Administración Concursal no aceptará pujas que no superen, al menos, el Valor Mínimo de Adjudicación de los lotes a que se refiere el apartado anterior.

4.2.- La subasta extrajudicial se realizará a través del portal de subastas WWW.VALORALIA.ES, cuya titularidad es de VENTAS CORPORATIVAS, S.L. En él, cualquier interesado habrá de registrarse previamente para participar en el proceso.

4.3.- Dicha caución o señal se depositará mediante transferencia bancaria en la cuenta bancaria de consignaciones, titularidad de VENTAS CORPORATIVAS SL.

4.4.- Los titulares de crédito con privilegio especial, en caso de haberlos, deberán cumplir las mismas condiciones que cualquier otro interesado, si bien quien quedarán eximidos de prestar señal o depósito alguno.

4.5.- Las pujas se realizarán por múltiplos de **CIEN EUROS (100,00 €)**.

4.6.- Las pujas podrán realizarse hasta el día y hora fijados al principio de estas Bases. No obstante, si en los CINCO MINUTOS previos al cierre de la subasta se registra alguna puja, ésta se prorrogará automáticamente por un nuevo periodo de CINCO MINUTOS, y así sucesivamente hasta un máximo de SEIS HORAS desde la hora de cierre inicialmente prevista.

Una vez cerrado el proceso de pujas cumpliendo los requisitos establecidos, y realizados los correspondientes depósitos de la caución, VENTAS CORPORATIVAS S.L. se pondrá en contacto con el mayor postor o adjudicatario de cada lote, para solicitarle documento de identificación completo (persona física o jurídica), datos fiscales, dirección electrónica y datos telefónicos de contacto, y en su caso escritura notarial que acredite la correspondiente representación.

Habiendo cumplido los adjudicatarios los requisitos previos, VENTAS CORPORATIVAS S.L. comunicará tal circunstancia a la Administración Concursal de, con la identidad de las referidas personas.

En caso de que algún adjudicatario, habiendo sido requerido para ello, de forma injustificada no proporcione los datos identificativos y fiscales requeridos en un plazo máximo de CINCO DÍAS, se entenderá que renuncia a la compraventa y a la señal depositada.

Cada adjudicatario asumirá el estado en que se encuentre el activo una vez realizada la venta, tanto en lo que se refiere a su configuración física como a su situación jurídica, renunciando al ejercicio de acciones por vicios ocultos.

4.7.- Los activos se adjudicarán libres de cargas y gravámenes. Únicamente se mantendrán las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen.



4.8.- El pago del precio fijado para la adjudicación o venta se realizará mediante ingreso (transferencia o cheque bancario) en el momento de la transmisión de la propiedad, a la cuenta intervenida por la Administración Concursal que se facilitará al adjudicatario.

4.9.- La administración concursal citará al adjudicatario para la formalización del contrato de compraventa. La incomparecencia del adjudicatario para formalizar la operación supondrá la pérdida, por parte de éste, del depósito o caución efectuado.

En caso de incomparecencia del adjudicatario, o renuncia del mismo a la adjudicación, la Administración Concursal no podrá adjudicar los bienes al siguiente oferente, debiendo aperturarse un nuevo proceso de subasta de libre concurrencia por plazo de 15 días, para lo cual se notificará este hecho a los oferentes no adjudicatarios.

4.10.- Los depósitos realizados por aquellos postores que no hayan resultado adjudicatarios se devolverán por parte de VENTAS CORPORATIVAS S.L. en un plazo máximo de diez días desde la fecha de cierre de la subasta.

4.11.- El adquirente, además del pago del precio, se hará cargo del pago de todos los gastos derivados de la adjudicación (incluyendo gastos derivados del levantamiento de cargas e inscripciones registrales), y cualquier otro gasto que pudiera surgir.

Tras dictarse diligencia de ordenación de 7 de mayo de 2024, no constan ulteriores escritos de alegaciones y/o observaciones.

En cualquier caso, el segundo informe presentado por la AC aclara diversos aspectos de la modificación solicitada.

Todo lo cual conduce a la procedencia de acordar lo solicitado.

PARTE DISPOSITIVA

Dispongo acceder a la solicitud formulada por la Administración Concursal del concurso de ESTACIÓN IV, S.L. y ACUERDO la aprobación de la propuesta de modificación del plan de liquidación, presentado por la Administración Concursal del concurso de ESTACIÓN IV, S.L., que se consigna en Antecedente de Hecho Tercero, completado con las especificaciones que se han reseñado en el escrito del Antecedente de Hecho Séptimo y Fundamento de Derecho Quinto.

En todo lo demás, a dicho plan habrán de atenerse las operaciones de liquidación de dicha masa activa, y en aquello que no esté contemplado será de aplicación lo dispuesto en el TRLC, aplicable por razones temporales, que actúan como normas legales supletorias.



No se aceptan las observaciones efectuadas por don Francisco José Carpetana Juan.

En cuanto a las observaciones efectuadas por BANCO SANTANDER, S.A., estése a la nueva información y especificación del plan presentado por la Administración Concursal del concurso de ESTACIÓN IV, S.L. reseñada en el FD QUINTO.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACION en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 4672-0000-00-0478-12 de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO DE SANTANDER.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 4672-0000-00-0478-12

No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido (L.O. 1/2009 Disposición Adicional 15).

Lo acuerda y firma S.S^a. Doy fe.

La Magistrada

El Letrado de la Admón. de Justicia

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

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Auto aprueba modificación Plan Liquidación firmado electrónicamente por ANA MARÍA GALLEGO SÁNCHEZ