

JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 07 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 4 - 28013

Tfno: 914930450

Fax: 914930462

mercantil7@madrid.org

47002190

NIG: 28.079.00.2-2024/0485936

Procedimiento: Concurso ordinario 654/2024 NECESARIO

Sección 5^a

Materia: Materia concursal

Clase reparto: CONCURSOS P. JURID. H. 5 MILL

SECCION J

Demandante: GANDARA S.V.

PROCURADOR D./Dña. PAULA BONAFUENTE ESCALADA

Concursado: INVERSIONES INMOBILIARIAS MASCE SL

PROCURADOR D./Dña. PEDRO EMILIO SERRADILLA SERRANO

A U T O N° 1074/2025

EL/LA JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA: D./Dña. JUAN CARLOS PICAZO MENENDEZ

Lugar: Madrid

Fecha: 13 de noviembre de 2025.

ANTECEDENTES DE HECHO

ÚNICO.- En el presente proceso se ha acordado la apertura de la liquidación de la masa activa y fue dada audiencia a la Administración concursal por diez días con el resultado que obra en autos.

Por diligencia quedaron los autos pendientes de resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Disposición general.

Dispone el artículo 415 de la Texto refundido Ley Concursal (TRLC) que 1. Al acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o en resolución posterior, el juez, previa audiencia o informe del administrador concursal a evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, podrá establecer las reglas especiales de liquidación que considere



oportunas, así como, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal, modificar las que hubiera establecido. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal.

2. El juez no podrá exigir la previa autorización judicial para la realización de los bienes y derechos, ni establecer reglas cuya aplicación suponga dilatar la liquidación durante un periodo superior al año.

3. Contra el pronunciamiento de la resolución judicial de apertura de la fase de liquidación de la masa activa relativa al establecimiento de reglas especiales de liquidación o contra la resolución judicial posterior que las establezca, así como contra la resolución judicial que les modifique o deje sin efecto, los interesados solo podrán interponer recurso de reposición.

4. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez quedarán sin efecto si así lo solicitaren acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo ordinario o más del cincuenta por ciento del total del pasivo.

5. Cuando se presente a inscripción en los registros de bienes, cualquier título relativo a un acto de enajenación de bienes y derechos de la masa activa realizado por la administración concursal durante la fase de liquidación, el registrador comprobará en el Registro público concursal si el juez ha fijado o no reglas especiales de la liquidación, y no podrá exigir a la administración concursal que acredite la existencia de tales reglas.

SEGUNDO.- Proposición de la AC.

Lo que obra en autos.

TERCERO.- Reglas generales de liquidación de obligado cumplimiento.

Señala el artículo 421 TRLC que el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa



del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas en los artículos siguientes y en el capítulo III del título IV del libro primero.

En todo caso, sólo cabe incluir en la liquidación los bienes y derechos que sean propiedad del concursado; pero no todos, porque aquellos que estén siendo objeto de una ejecución separada administrativa reactivada antes de la aprobación del plan o los sujetos a garantía real cuando la misma se esté sustanciando fuera del concurso, ya ante un Juzgado de Primera Instancia, ya en pieza separada acumulada al concurso, no forman parte de la masa activa realizable y deben quedar extramuros de la liquidación por la Administración Concursal, sin perjuicio de la personación de ésta en los correspondientes procedimientos a los efectos de reclamación para el concurso de los eventuales sobrantes.

a.- Como reglas de general cumplimiento, el TRLC dice que:

Artículo 422. Regla del conjunto.

1. *El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios de la masa activa se enajenará como un todo, salvo que el juez, al establecer las reglas especiales de liquidación, hubiera autorizado la enajenación individualizada.*

2. *En todo caso, la administración concursal, cuando lo estime conveniente para el interés del concurso, podrá solicitar del juez la autorización para la enajenación individualizada de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas o de algunas de ellas, o de los elementos de que se compongan.*

3. *Contra el auto que acuerde la enajenación individualizada de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas o de algunas de ellas, o de los elementos de que se compongan, no cabrá recurso alguno.*

Artículo 423. Regla de la subasta.

1. *La realización durante la fase de liquidación de la masa activa de cualquier bien o derecho o conjunto de bienes o derechos que, según el último inventario presentado por la administración concursal tuviera un valor superior al cinco*



por ciento del valor total de los bienes y derechos inventariados, se realizará mediante subasta electrónica, salvo que el juez, al establecer las reglas especiales de liquidación, hubiera decidido otra cosa.

2. La subasta electrónica de los bienes y derechos deberá realizarse mediante la inclusión de esos bienes o derechos o parte de ellos, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos.

b.- Ello implica lo siguiente:

i.- Liquidación de activos individuales:

- La regla general que debe seguir la AC en la liquidación de activos del concurso es su venta mediante subasta electrónica, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos.

- La venta directa de activos que tengan un valor superior al 5% del valor total de los bienes y derechos inventariados será excepcional, mediante previa solicitud de autorización judicial justificada en cada caso. En caso contrario, se inadmitirá a trámite dicha solicitud con remisión a las reglas generales de liquidación.

ii.- Venta de Unidades Productivas.

- La liquidación de establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios de la masa activa se enajenará como un todo mediante subasta electrónica, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos, tal y como se dispone en el artículo 215 TRLC

- La venta directa de unidades productivas será excepcional, mediante previa solicitud de autorización judicial justificada en cada caso. En caso contrario, se inadmitirá a trámite dicha solicitud con remisión a las reglas generales de liquidación. También podrá optarse por la enajenación directa del conjunto de la empresa o de una o varias unidades productivas o la enajenación a través de persona o de entidad especializada cuando la subasta previa quede desierta, mediante la



correspondiente autorización judicial (artículo 216 TRLC).

- En caso de enajenación del conjunto de la empresa o de una (o varias) unidades productivas, la administración concursal, cualquiera que sea el sistema de enajenación, deberá determinar (artículo 217 TRLC):

- El perímetro de la unidad productiva, con determinación precisa de los bienes, derechos, contratos (laborales y no laborales) y licencias o autorizaciones incluidos.
- El plazo para la presentación de las ofertas y especificar.
- Los gastos realizados con cargo a la masa activa para la conservación en funcionamiento de la actividad del conjunto de la empresa o de la unidad o unidades productivas objeto de enajenación.
- Los gastos previsibles hasta la adjudicación definitiva.
 - Conforme al artículo 415 bis TRLC, la administración concursal deberá remitir, para su publicación en el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal, cuanta información resulte necesaria para facilitar la enajenación de la masa activa en los términos que reglamentariamente se determinen. Es decir, deberán publicarse el perímetro de la Unidad Productiva, precio, gastos y demás condiciones necesarias para la publicidad de la venta.
 - Deberá la AC, además, acreditar la previa comunicación a los representantes de los trabajadores.
 - Las ofertas que se presenten, cualquiera que sea el sistema de enajenación, conforme al artículo 218 TRLC deberán, *deberán tener, al menos, el siguiente contenido:*

1.º La identificación del oferente y la información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.

2.º La determinación precisa de los bienes, derechos, contratos y licencias o autorizaciones incluidos en la oferta.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 124063451593269008965



Madrid

3.º *El precio ofrecido, las modalidades de pago y las garantías aportadas. En caso de que se transmitiesen bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, deberá distinguirse en la oferta entre el precio que se ofrecería con subsistencia o sin subsistencia de las garantías.*

4.º *La incidencia de la oferta sobre los trabajadores.*

CUARTO.- Reglas de imperativo cumplimiento en caso de enajenación de bienes sujetos a privilegio especial.

La enajenación de bienes afectos a privilegio especial se realizará por cualquiera de las formas de realización anteriormente previstas, a las que se une la dación en o para el pago, con sujeción, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley en los artículos 209 y ss TRLC, a lo siguiente:

1º. Venta por subasta electrónica, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos.

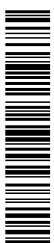
- Será, conforme a lo expuesto más arriba, la opción preferente de enajenación de bienes sujetos a privilegio especial.

- El proceso de venta concurrencial implica que no sea de aplicación el artículo 210 TRLC, aplicable sólo a la venta directa, por lo que no será necesario el consentimiento expreso del acreedor privilegiado, ni la tasación por entidad homologada.

- Regirán los criterios de publicidad del artículo 415 bis TRLC.

- Conforme al artículo 423 bis. 1. *Adjudicación de bienes hipotecados o pignorados subastados en caso de falta de postores.*

1. *Si en la subasta de bienes o derechos hipotecados o pignorados realizada a iniciativa del administrador concursal o del titular del derecho real de garantía no hubiera ningún postor, el beneficiario de la garantía tendrá derecho a*



adjudicarse el bien o el derecho en los términos y dentro de los plazos establecidos por la legislación procesal civil.

En este sentido, dice el artículo 671 LEC, en lo que sería aplicable al concurso, que *si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien.*

Si no se ejerce este derecho por el acreedor privilegiado, se procederá conforme al artículo 423 bis. 2 TRLC o, en su caso, a la terminación del concurso, en los términos que se verán más adelante.

Así, dice el artículo 423 bis.2 TRLC que *2. En el caso de que no ejercitase ese derecho, si el valor de los bienes subastados, según el inventario de la masa activa, fuera inferior a la deuda garantizada, el juez, oídos el administrador concursal y el titular del derecho real de garantía, los adjudicará a este por ese valor, o a la persona natural o jurídica que el interesado hubiera señalado. Si el valor del bien o del derecho fuera superior, ordenará la celebración de nueva subasta sin postura mínima.*

En este caso, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 211 TRLC, por aplicación directa del artículo 423 bis.2 TRLC: de este modo, no será necesario ni el consentimiento del acreedor privilegiado, ni autorización judicial *ex profeso*.

2º. En caso de dación en o para el pago (211 TRLC).

- Será aplicable dicho precepto cuando la dación en pago sea la primera opción de venta de la AC. En todo caso, tal y como se ha expuesto más arriba, será excepcional, mediante previa solicitud de autorización judicial justificada en cada caso. En caso contrario, se inadmitirá a trámite dicha solicitud con remisión a las reglas generales de liquidación.



- La misma necesitará de autorización judicial previa, sin perjuicio de la necesidad de justificar el interés del concurso en detrimento de la venta por subasta electrónica, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos

- Deberá constar expreso y previo consentimiento del acreedor privilegiado.

- Mediante la dación en pago quedará completamente satisfecho el crédito con privilegio especial.

- En caso de dación para el pago, para la realización posterior del bien, se requerirá que la misma se efectúe por un valor no inferior al de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

- Lo anterior será aplicable a aquellos casos en que el acreedor con privilegio especial solicite, en lugar de la dación, que la operación revista la forma de compraventa a favor de sociedades inmobiliarias pertenecientes al mismo grupo empresarial.

3º. Venta directa por un precio inferior al mínimo que se hubiere pactado al constituir la garantía: consentimiento expreso del acreedor privilegiado y tasación actualizada (artículo 210 TRLC).

- En todo caso, tal y como se ha expuesto más arriba, será excepcional, mediante previa solicitud de autorización judicial justificada en cada caso. En caso contrario, se inadmitirá a trámite dicha solicitud con remisión a las reglas generales de liquidación.

- La misma necesitará de autorización judicial previa, sin perjuicio de la necesidad de justificar el interés del concurso en detrimento de la venta por subasta electrónica, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro portal electrónico especializado en la liquidación de activos



- En caso de venta directa de bien afecto a un privilegio especial, conforme a la legalidad vigente, cuando el precio de realización sea inferior al pactado al constituir la garantía, es necesario en todo caso el consentimiento previo expreso por parte del acreedor privilegiado, además de tasación actualizada por entidad homologada.

Ello es así porque establece el 210 TRLC que 1. *En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial.*

2. *La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales.*

3. *El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe 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.*

4. *Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella.*

La referencia a *precio superior al mínimo que se hubiese pactado* debe entenderse referida a lo dispuesto en la regulación civil de la ejecución hipotecaria. En este sentido, el 682.2, 1º LEC, en la escritura de constitución de hipoteca se recogerá el *precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta*. En el caso que nos ocupa, podemos equiparar dicho concepto al de cuantía del crédito garantizado por la hipoteca, es decir, el crédito reconocido con privilegio especial.

- La oferta aceptada por la AC deberá comunicarse al juzgado a los efectos de instar el anuncio de la misma 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, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar (artículo 210.4 TRLC).

La licitación se realizará por la AC fuera del Juzgado, en sobre cerrado ante notario o por cualquier otro medio extraprocesal que garantice la debida publicidad y trasparencia. La AC, una vez elegido la mejor postura, procederá a otorgar la correspondiente escritura pública.

- En su caso, en los mandamientos que se libren de cancelación al Registro de la Propiedad, se deberá hacer mención expresa al cumplimiento de los requisitos del artículo 210 TRLC, es decir, que consta en autos dicha aceptación del acreedor privilegiado, la debida tasación y la publicidad concreta del mismo.

- El acreedor privilegiado, con sujeción a los requisitos del plan, podrá hacer la correspondiente oferta, por sí por un tercero relacionado con el mismo.

QUINTO.- Destino del importe obtenido en caso de venta de bienes afectos a privilegio especial.

Es de aplicación el artículo 213 TRLC, conforme al cual *1. Cualquiera que sea el modo de realización de los bienes afectos, el acreedor privilegiado tendrá derecho a recibir el importe resultante de la realización del bien o derecho en cantidad que no exceda de la deuda originaria, cualquiera que fuere el valor atribuido en el inventario, conforme a lo establecido en esta ley, al bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa.*

2. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

Por deuda originaria se ha de estar a la STS núm. 227/2019 de 11/04/2019, conforme a la cual *La «deuda originaria» se refiere a la que estaba cubierta por la garantía, lo que supone excluir expresamente la limitación de la deuda al valor de la garantía, conforme a lo previsto en*



los arts. 90.3 y 94.5 LC. (...) La deuda originaria es la cubierta por la garantía, teniendo en cuenta que no incluye los intereses moratorios posteriores a la declaración de concurso, porque no se habrían devengado.

Se ha de tener en cuenta, en todo caso, que conforme al artículo 272 TRLC la limitación del privilegio especial al valor razonable del bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía, con las deducciones establecidas en esta ley lo es a los meros efectos del convenio y de los planes de reestructuración, el privilegio especial, sin que pueda extenderse a la determinación de la cuantía a pagar a dicho acreedor.

SEXTO.- Otras reglas judiciales de liquidación.

a.- Venta por medio de entidad especializada.

Se trata de un instrumento previsto en el artículo 641 LEC. Ello no obstante, dado que la regulación del citado precepto no se ciñe con precisión a las particularidades de la liquidación en el seno de un proceso concursal, se hace necesario adaptar el contenido de dicho precepto de la siguiente manera:

- La AC deberá comunicar a este órgano la entidad especializada que libremente elija (con la que no exista conflicto de intereses, en aras de la transparencia el proceso) en un plazo de 5 días desde la notificación de la presente resolución, a los meros efectos de constancia y publicidad.

- Regirán los criterios de publicidad del artículo 415 bis TRLC.

- En ningún momento, a pesar de las menciones de dicho precepto, intervendrá el LAJ en el proceso, entendiéndose que las referencias al mismo del art. 641 de la LEC se entienden hechas al AC.

- No será preceptivo la exigencia de caución a la entidad especializada.

- El plazo de duración máximo de las operaciones de liquidación por parte de la Entidad especializada elegida no podrá ser superior a 6 meses (641.5 LEC).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove
mediante el siguiente código seguro de verificación: 124063451593269008965

- El abono de los emolumentos a la Entidad especializada podrán fijarse con cargo a la masa o por cuenta del adquirente, salvo que se trate de la venta de una unidad productiva, conforme al artículo 216.3 TRLC.

- La venta se realizará sin sujeción a precio mínimo, si bien reservándose la administración concursal la facultad de rechazar la oferta si la considerare insuficiente. En este caso, deberá repetir el proceso concurrencial por una sola vez. La repetición del proceso no implicará coste para la masa activa en ningún caso.

- La aprobación final de la venta concurrencial la hará la AC, que no obstante deberá aceptar la mejor postura o la que, en global, resulte más beneficiosa para el concurso, y ello sin necesidad de autorización judicial, ni intervención del LAJ (641.4 LEC, en los términos arriba expuestos de sustitución de la referencia legal al LAJ por AC) debiendo, en su caso, otorgar la correspondiente escritura pública.

- La cuenta de abono del precio obtenido será la del procedimiento concursal que designe la AC (641.4 LEC).

b.- Gastos e impuestos de liquidación.

Nada impide que en la liquidación se contemple, como requisito de la enajenación de bienes y derechos del activo, que los gastos e impuestos deban ser asumidos por el adquirente.

En relación a gastos e impuestos de liquidación, ha dicho el AAP MAD 28^a, nº 21/17, de 27/01 que *8.- Sin embargo, dicha norma no contiene una prohibición de actos o convenios relativos a obligaciones tributarias, sino que lo que dispone es una limitación de sus efectos, que quedan reducidos al ámbito jurídico-privado.*

9.- Por este motivo, esta Sala ha reiterado, en autos de fechas 17 de junio de 2016, 12 de febrero de 2016, 24 de julio y 5 de octubre de 2015, 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 alguna del sujeto pasivo del impuesto, que frente a la Administración siempre lo será quien en cada caso fije la norma tributaria.



(...)

10.- *Por lo demás, nada impide que en el plan de liquidación se contemple como requisito de la enajenación que los gastos e impuestos deban ser asumidos por el adquirente, lo que producirá efectos entre las partes y no supone la inversión del obligado tributario, sin que respecto de los gastos se alegue razón alguna que impida su asunción por el adquirente, lo que, además, es perfectamente posible al amparo del artículo 1255 del Código Civil y se admite expresamente con relación a determinados gastos en los artículos 1455 y 1465 del Código Civil.*

En defecto de determinación por parte de la AC en los criterios de venta que se publiquen, los impuestos, tasas y otros gastos de carácter impositivo que se puedan generar en las operaciones de liquidación, serán abonados por quien la norma oportuna determine como sujeto pasivo del dicho impuesto, tasa o tributo.

En caso de ser necesario el otorgamiento de instrumento público para la realización de bienes y derechos, los gastos notariales y registrales derivados de la transmisión serán asumidos por el adquirente.

SÉPTIMO.- Fracaso de la venta por cualquiera de las formas previstas.

En caso de no ser posible la enajenación de activos por ninguno de los medios previstos, dichos bienes, a priori, deben considerarse como bienes sin valor de mercado y ello permite a la AC solicitar la terminación del concurso ex artículo 468 TRLC aún a pesar de la existencia de bienes en el activo que no hayan podido ser liquidados. En este sentido, dice el párrafo 3º de dicho precepto que 3. *En el informe final de liquidación el administrador concursal expondrá si el deudor tiene la propiedad de bienes o derechos legalmente inembargables, y si en la masa activa existen bienes o derechos desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sea manifiestamente desproporcionado respecto del previsible valor venal, así como si existen bienes o derechos pignorados o hipotecados.*

Lo anterior no impedirá su enajenación por la administración concursal por venta directa o por dación por o para el pago si posteriormente y durante el ínterin de terminación de la liquidación de otros activos del concurso y

solicitud de conclusión del mismo, se recibiere oferta por cualquier cuantía -en todo caso superior a la que, en su caso, se hubiere ofertado en venta concurrencial y eventualmente hubiere sido rechazada por insuficiente por la AC-, la cual será comunicada electrónicamente al deudor concursado y a los acreedores de los que conste su dirección electrónica, informándoles de que se procederá a la venta por el importe ofertado si en el plazo de diez días no se comunica directamente a la administración concursal una superior, con acreditación de la consignación judicial de su importe.

Para lo anterior, será necesario, en todo caso, la previa autorización judicial. Ahora bien, en este caso, el propio fracaso previo de las distintas formas de ventas expuestas, será causa justificada suficiente para autorizar la venta en las presentes condiciones, salvo lo dispuesto para los bienes sujetos a privilegio especial.

OCTAVO.- Levantamiento de cargas.

La transmisión de los bienes y derechos del activo se hará libre de cargas y gravámenes, con las limitaciones establecidas en la ley.

En este sentido dice el artículo 225 TRLC que *en el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.*

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen.

Ello implica que, con la aprobación del presente auto a los efectos de autorización expresa, cumplidos los requisitos legalmente establecidos, procederá el levantamiento de todo tipo de cargas que afecten a créditos concursales, incluidas las que afecten al acreedor privilegiado, así como las cargas hipotecarias posteriores conforme a lo dispuesto en el artículo 674 LEC (sin perjuicio de la subsistencia de las cargas



hipotecarias anteriores, cuando el bien afecto se hubiere enajenado con subsistencia de las mismas). También procederá la cancelación de los asientos registrales referidos a las circunstancias del presente procedimiento concursal.

Ahora bien, la expedición de los correspondientes mandamientos se acordará en resolución aparte una vez firme el presente auto y se verifique la venta efectiva mediante la aportación de los autos de copia simple de escritura de compraventa.

En virtud de lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

Se aprueban las reglas de liquidación expuestas a las que la Administración Judicial, los acreedores y demás interesados quedarán sujetos conforme a lo dispuesto en la Ley.

Publíquese por el Procurador instante el **Procurador D. D./Dña. PAULA BONAFUENTE ESCALADA** esta resolución junto con el escrito/s de las reglas de liquidación presentado por el Administrador Concursal en el plazo de **UNA AUDIENCIA** en el Registro Público Concursal, Sin necesidad de emitir edicto y devuelva el edicto publicado sin dilación.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de REPOSICION (artículo 415.3 TRLC) en el plazo de cinco días, ante este Juzgado, expresando la infracción en que la resolución hubiera incurrido a juicio del recurrente (artículos 451 y siguientes de la L.E.Civil), previa la constitución de un depósito de 25 euros, en la cuenta 2749-0000-52-0654-25 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 07 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2749-0000-52-0654-24



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 124063451593269008965

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.

EL/La Juez/Magistrado-Juez
la Admón. de Justicia

El/La Letrado/a de

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 13-11-25 APRUEBA REGLAS DE LIQUIDACIÓN firmado electrónicamente por JUAN CARLOS PICAZO MENENDEZ, JOSE VELA PEREZ