

Procedimiento: **Concurso Ordinario 905/2025**
Concurado: **Inversiones y Capitales Ramiro, S.L.**

A LA SECCIÓN DE LO MERCANTIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA

PLAZA N.º 11 DE MADRID

D. Miguel Palomero de Juan, Administrador Concursal designado para el procedimiento concursal seguido frente a la sociedad Inversiones y Capitales Ramiro, S.L., tal y como consta debidamente acreditado en los Autos al margen referenciados, ante este Tribunal comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Con fecha 18 de febrero de 2026 este digno Tribunal dictó Auto desestimando el recurso de reposición interpuesto por el Banco Santander frente al Auto de 23 de enero de 2026 que acordaba la aprobación de la propuesta de reglas especiales de liquidación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 415.1 del texto refundido de la Ley Concursal (en adelante, "TRLC"), esta Administración Concursal formula, por medio del presente escrito, solicitud de **modificación parcial de las reglas especiales de liquidación** oportunamente propuestas mediante escrito de fecha 11 de diciembre de 2025. La modificación instada se circunscribe **exclusivamente a las fincas registrales núm. 5.888, 6.425, 6.158, 5.730, 5.082** (en adelante, "las fincas rústicas) y la finca registral núm. 6.422 (en adelante, "el complejo hotelero"), inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Santa María La Real de Nieva sin afectar al resto de las reglas aprobadas, y se fundamenta en los siguientes

HECHOS

Previo. – Antecedentes procesales

Con fecha 11 de diciembre de 2025, y dentro del plazo establecido en el artículo 415 del TRLC, esta Administración Concursal presentó propuesta de reglas especiales para la liquidación de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso. Así, y en lo que respecta a los bienes inmuebles integrantes del inmovilizado de la concursada, las reglas especiales de liquidación propuestas contemplaban un proceso de venta articulado en cuatro fases sucesivas, de tres meses de duración cada una:

- i. Primera fase: venta directa con sujeción a un tipo mínimo equivalente al 80% del valor de mercado asignado al bien en el inventario, por un plazo de tres meses.
- ii. Segunda fase: subasta pública extrajudicial a través de entidad especializada, con tipo mínimo del 60% del valor de mercado, por un plazo de tres meses desde la finalización de la fase anterior.
- iii. Tercera fase: subasta pública extrajudicial a través de entidad especializada, con tipo mínimo del 40% del valor de mercado, por un plazo de tres meses desde la finalización de la fase anterior.
- iv. Cuarta y última fase: venta directa sin sujeción a tipo mínimo, por un plazo de tres meses desde la finalización de la fase anterior.

Mediante Auto de fecha 23 de enero de 2026, el Tribunal aprobó las reglas especiales de liquidación en los términos propuestos por esta Administración Concursal en el escrito de 11 de diciembre de 2025. Sin embargo, frente al citado auto, la entidad Banco Santander, S.A. interpuso recurso de reposición. Dicho recurso fue íntegramente desestimado mediante auto de fecha 18 de febrero de 2026, declarándose asimismo que contra dicha resolución no cabía recurso ulterior.

Por último, cabe indicar que mediante escrito de fecha 24 de febrero de 2026, esta Administración Concursal aportó las tasaciones actualizadas de los bienes inmuebles integrantes de la masa activa, encargadas a la entidad Aesval Logística de Valoraciones, S.A., acompañando asimismo actualización del inventario y de la lista de acreedores. En dicho escrito se hizo constar expresamente que el retraso en la recepción de las tasaciones obedeció a condiciones meteorológicas adversas que impidieron la realización de las visitas presenciales a los inmuebles en el tiempo inicialmente previsto, circunstancia que demoró la emisión de los informes más allá de lo esperado.

Por tanto, entre la documentación aportada se incluyó la tasación actualizada de las fincas rústicas y de la finca registral que se corresponde con el complejo hotelero. Dichas tasaciones, emitidas por Aesval Logística de Valoraciones, S.A., fijaron el valor de mercado de las fincas registrales en los importes siguientes:

- i. Finca registral n.º 5.888: 36.707,88 euros;
- ii. Finca registral n.º 6.425: 6.175,48 euros;
- iii. Finca registral n.º 6.158: 4.827,07 euros;
- iv. Finca registral n.º 5.730: 49.969,09 euros;
- v. Finca registral n.º 5.082: 36.932,95 euros;
- vi. Finca registral n.º 6.422: 3.149.080,74 euros.

Se adjuntan al presente escrito como **documento n.º 1.**

Primero. – Circunstancias que justifican la adaptación del proceso de venta para las fincas rústicas descritas y la finca registral que se corresponde con el complejo hotelero.

La presente solicitud de modificación parcial de las reglas especiales de liquidación trae causa de las siguientes circunstancias, que esta Administración Concursal estima suficientes para justificar la adaptación del proceso de venta previsto exclusivamente respecto de las fincas rústicas y de la finca registral que se corresponde con el complejo hotelero. En particular:

Tal y como se informó en el último informe trimestral presentado ante el Juzgado, la primera fase del proceso de venta aprobada para las fincas rústicas y para la finca registral correspondiente al complejo hotelero -consistente en venta directa con sujeción a tipo mínimo del 80% del valor de tasación- ha concluido sin que se haya formulado oferta alguna.

A la fecha de presentación del presente informe, se encuentra en curso la segunda fase del proceso de venta, consistente en subasta pública con tipo mínimo del 60%, cuya gestión fue encomendada a la entidad especializada Varolaria, y cuya finalización está prevista para el próximo 30 de julio de 2026e.

No obstante lo anterior, esta Administración Concursal ha mantenido contacto con la entidad especializada Varolaria, que ha confirmado que, a la fecha, no se ha recibido llamada ni manifestación de interés alguna por parte de potenciales adquirentes. Asimismo, Varolaria ha trasladado a esta Administración Concursal su criterio de que unos plazos de subasta más reducidos contribuirían a dinamizar el proceso y a generar mayor urgencia en los potenciales interesados, propiciando así la efectiva adjudicación de los activos.

Segundo. - Modificación de las reglas especiales de liquidación para las fincas rústicas y la finca registral que se corresponde con el complejo hotelero.

Por todo lo expuesto, y al amparo de lo previsto en el artículo 415.1 TRLC, esta Administración Concursal propone la modificación parcial de las reglas especiales de liquidación aprobadas para las referidas fincas, con el objeto de agilizar la realización de los activos y favorecer su enajenación en el menor tiempo posible.

Así, la modificación propuesta afecta exclusivamente a la tercera y cuarta fase del proceso de venta, en las que (i) se modifica la duración de ambas fases, que pasa a ser de un (1) mes en cada caso; y (ii), adicionalmente, en lo que respecta a la cuarta y última fase, se propone sustituir la venta directa sin sujeción a tipo mínimo inicialmente prevista por una subasta pública extrajudicial sin tipo mínimo, con el fin de garantizar, incluso en la fase final del proceso, el pleno respeto a los principios de transparencia, libre concurrencia y publicidad que deben presidir todo proceso de liquidación concursal, asegurando así que cualquier persona interesada pueda acceder en igualdad de condiciones a la adquisición de los activos.

Por tanto, las referidas fases quedarían redactadas en los siguientes términos:

Tercera Fase: Una vez finalice la subasta actualmente en curso con la entidad Valoraria al tipo mínimo del 60%, se procederá a una nueva subasta con entidad especializada -siempre que haya finalizado la anterior sin postores y/o adjudicatarios-, manteniendo el tipo mínimo del 40% sobre el valor de tasación -ya aprobado en las reglas especiales de liquidación fijadas-, pero con una duración de **un (1) mes**. Por tanto, esta fase se tramitará conforme a las siguientes reglas:

- La duración de esta fase será de un (1) mes, computado desde la fecha en que finalice la segunda fase sin resultar postores y/o adjudicatarios. A estos efectos, el mes de agosto tendrá la consideración de inhábil y no será tenido en cuenta a efectos del cómputo del referido plazo.
- Cualquier acreedor podrá concurrir en la subasta.
- La subasta será llevada a cabo a través de la página web de cualquier entidad especializada en la venta de activos y según lo estipulado en el contrato de servicios de

la referida entidad. Así, de las normas se informará a todos aquellos que, tras el proceso de publicitación, hayan mostrado interés.

- El precio de salida de la subasta será por el cuarenta por ciento (40%) del valor de tasación de las fincas reseñadas.
- Para el acceso a la subasta habrá de garantizarse el pago del precio mediante consignación del cinco por ciento (5%) del tipo. La consignación de dicho depósito habrá de llevarse a cabo según las indicaciones de la plataforma de la entidad especializada.
- Se admitirán todo tipo de posturas a partir de la puja mínima mencionada, cualquiera que sea su importe y conforme a las reglas establecidas por la entidad especializada.
- Se adjudicará el bien objeto de subasta al mejor postor, quien deberá satisfacer la cantidad restante hasta alcanzar el importe del remate, incluidos los gastos que corresponda, en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura y/o formalización de contrato de compraventa.
- Serán de cuenta del adjudicatario la totalidad de los impuestos y tributos que graven la adquisición y transmisión de los activos (IBI, tasa de basuras, IVTM, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y cualesquiera otros tributos, tasas o arbitrios aplicables), así como todos los gastos derivados del proceso de enajenación, incluyendo los de mantenimiento, retirada, transporte, publicidad, promoción y los honorarios de las empresas especializadas que intervengan en la comercialización de los bienes. Asimismo, correrán por cuenta del adquirente los gastos notariales, registrales y demás costes asociados a la celebración de subastas.
- Los bienes se transmiten como cuerpo cierto, en el estado físico y jurídico en que actualmente se encuentren. Los interesados podrán inspeccionar los activos con carácter previo a la formulación de su puja en la subasta; sin embargo, la presentación de ésta implicará la aceptación expresa e irrevocable de su estado, sin que quepa reclamación posterior, revisión del precio ofertado ni desistimiento por circunstancia alguna. La participación en la subasta conlleva la renuncia expresa al saneamiento por vicios

ocultos contemplado en el artículo 1.474 del Código Civil, quedando la vendedora exonerada de toda responsabilidad a este respecto.

- El adjudicatario deberá de acreditar la satisfacción del precio íntegro de la venta, incluidos los gastos y demás elementos complementarios al precio, en el momento del otorgamiento y/o formalización.
- El pago se realizará mediante transferencia o cheque bancario nominativo, con los efectos del art. 1.170 del Código Civil.

Cuarta Fase: En el supuesto de que tampoco resultaran postores y/o adjudicatarios en la tercera fase descrita previa, se procederá, como cuarta y última fase, a una nueva subasta pública extrajudicial sin sujeción a tipo mínimo, con una duración de **un (1) mes**. Por tanto, esta fase se tramitará conforme a las siguientes reglas:

- La duración de esta fase será de un (1) mes, computado desde la finalización de la fase previa de subasta sin resultar postores y/o adjudicatarios.
- Cualquier acreedor podrá concurrir en la subasta.
- La subasta será llevada a cabo a través de la página web de cualquier entidad especializada en la venta de activos y según lo estipulado en el contrato de servicios de la referida entidad. Así, de las normas se informará a todos aquellos que, tras el proceso de publicitación, hayan mostrado interés.
- La subasta no tendrá precio mínimo de salida. No obstante, para el supuesto de que se recibieran ofertas en esta fase, la Administración Concursal se reserva la facultad de aceptarlas o rechazarlas en función de si, a su criterio, resultan beneficiosas para el concurso y para la adecuada satisfacción de los acreedores, no quedando en ningún caso vinculada por la mejor oferta recibida si esta no alcanza un importe que pueda considerarse razonable atendidas las circunstancias del procedimiento.
- Para el acceso a la subasta habrá de garantizarse el pago del precio mediante consignación del cinco por ciento (5%) del tipo. La consignación de dicho depósito

habrá de llevarse a cabo según las indicaciones de la plataforma de la entidad especializada.

- Se admitirán todo tipo de posturas, cualquiera que sea su importe y conforme a las reglas establecidas por la entidad especializada.
- Se adjudicará el bien objeto de subasta al mejor postor, quien deberá satisfacer la cantidad restante hasta alcanzar el importe del remate, incluidos los gastos que corresponda, en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura y/o formalización de contrato de compraventa. No obstante, se reseña que la Administración Concursal se reserva la facultad de aceptar o rechazar las ofertas en función de si, a su criterio, resultan beneficiosas para el concurso y para la adecuada satisfacción de los acreedores, no quedando en ningún caso vinculada por la mejor oferta recibida si esta no alcanza un importe que pueda considerarse razonable atendidas las circunstancias del procedimiento.
- Serán de cuenta del adjudicatario la totalidad de los impuestos y tributos que graven la adquisición y transmisión de los activos (IBI, tasa de basuras, IVTM, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y cualesquiera otros tributos, tasas o arbitrios aplicables), así como todos los gastos derivados del proceso de enajenación, incluyendo los de mantenimiento, retirada, transporte, publicidad, promoción y los honorarios de las empresas especializadas que intervengan en la comercialización de los bienes. Asimismo, correrán por cuenta del adquirente los gastos notariales, registrales y demás costes asociados a la celebración de subastas.
- Los bienes se transmiten como cuerpo cierto, en el estado físico y jurídico en que actualmente se encuentren. Los interesados podrán inspeccionar los activos con carácter previo a la formulación de su puja en la subasta; sin embargo, la presentación de ésta implicará la aceptación expresa e irrevocable de su estado, sin que quepa reclamación posterior, revisión del precio ofertado ni desistimiento por circunstancia alguna. La participación en la subasta conlleva la renuncia expresa al saneamiento por vicios ocultos contemplado en el artículo 1.474 del Código Civil, quedando la vendedora exonerada de toda responsabilidad a este respecto.

- El adjudicatario deberá de acreditar la satisfacción del precio íntegro de la venta, incluidos los gastos y demás elementos complementarios al precio, en el momento del otorgamiento y/o formalización.
- El pago se realizará mediante transferencia o cheque bancario nominativo, con los efectos del art. 1.170 del Código Civil.

Finalmente, y de no localizarse ningún comprador, se entenderá que los bienes se encuentran desprovistos de valor de mercado y se les otorgará la consideración de bienes vacantes, procediéndose a otorgarles un valor de 0,00 € y a su exclusión de la liquidación.

En su virtud,

SUPlico AL TRIBUNAL, que tenga por presentado este escrito, junto con su documento adjunto, lo admita, y en su virtud, acuerde aprobar la modificación parcial de las reglas especiales de liquidación aprobadas por Auto de 23 de enero de 2026 exclusivamente para las fincas registrales núm. 5.888, 6.425, 6.158, 5.730, 5.082 (“las fincas rústicas) y la finca registral núm. 6.422 (“el complejo hotelero”), inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Santa María La Real de Nieva, titularidad de la concursada Inversiones y Capitales Ramiro, S.L., con demás pronunciamientos que fueren menester en Derecho.

Por ser de Justicia que pido en Madrid, a 11 de junio de 2026.

El Administrador Concursal,

**MIGUEL
PALOMERO
JUAN**



Firmado digitalmente
por MIGUEL
PALOMERO JUAN
Fecha: 2026.06.11
17:22:10 +02'00'

D. Miguel Palomero de Juan