

PLAN DE LIQUIDACIÓN

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 PALMA DE MALLORCA

CONCURSO ORDINARIO DE ACREEDORES Nº 1032/2018

PROMOCIONES LUJO CASA BALEARES, S.L.U.

**LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL
ANA GROIZARD CARDOSA
ABOGADO COL. Nº 3781 ICAIB**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
2. LEGISLACIÓN APLICABLE.....	4
3. PRINCIPIOS DE LA LIQUIDACIÓN CONCURSAL.....	4
4. INFORME DE LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES EX ART. 148.3 LC.....	5
5. TRÁMITE SOBRE LOS CONTRATOS DE TRABAJO EX ART. 148.4 LC.....	5
6. BIENES Y DERECHOS NO REALIZABLES. TESORERÍA.....	6
7. DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN.....	6
8. FORMA DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN. LIQUIDACIÓN EXTRAJUDICIAL EX ART. 15 RDL 16/2020.....	7
9. ESPECIALIDAD DE LOS BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL.	26
10. BIENES Y DERECHOS NO AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL.	28
11. NORMAS GENERALES APLICABLES A LA LIQUIDACIÓN.....	30
12. BIENES IRREALIZABLES, DESTINO Y CONCLUSIÓN.....	35
13. PAGO A LOS ACREEDORES.....	37
14. INFORMACIÓN A LOS ACREEDORES.....	38
15. CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LA LIQUIDACIÓN.....	38

PLAN DE LIQUIDACIÓN

Doña **Ana Groizard Cardosa**, Administradora Concursal designada en el concurso abreviado 1032/2019 de la sociedad **PROMOCIONES LUJO CASA BALEARES, S.L.**, tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Palma de Mallorca, formula de conformidad con lo previsto en el artículo 148 de la Ley Concursal, el plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, con arreglo a las determinaciones contenidas en la vigente *Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal*.

1. ANTECEDENTES.

- ◆ En fecha 13 de septiembre de 2019, y 17 de octubre de 2018, se presentaron en el juzgado dos solicitudes de declaración del concurso necesario.
- ◆ En fecha 15 de enero de 2019, el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Palma de Mallorca, dictó Auto declarando en estado legal de concurso necesario a la entidad deudora, PROMOCIONES LUJO CASA BALEARES, S.L.
- ◆ En fecha 31 de mayo de 2019, la Administración Concursal solicitó la apertura de la liquidación al constatar el cese de la actividad de la concursada por fuga del administrador social a Colombia, todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 142.3 LC.
- ◆ En fecha 24 de julio de 2019, el juzgado dictó Auto acordando la apertura de la liquidación, habiéndose concedido previamente a las partes personadas un plazo para formular alegaciones, sin que se produjera ninguna, con la suspensión de las facultades de administración y disposición de la concursada, librándose los oportunos mandamientos al Registro Mercantil de Palma de Mallorca y

haciéndole saber la disolución y el cese de los administradores o liquidadores, que serán sustituidos por la administración concursal.

- ◆ Por último, y según lo dispuesto en el artículo 146 LC, la apertura de la fase de liquidación producirá el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones, por lo que mediante el presente escrito y en cumplimiento del Auto de apertura de la fase de liquidación, esta parte presenta plan de liquidación de los bienes y derechos de la concursada en base a los siguientes apartados.

2. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- ◆ El proceso liquidatorio concursal se encuentra sujeto a las prescripciones introducidas mediante el *Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia*. (BOE núm. 119 de 29 de abril de 2020) al encontrarse en tramitación el procedimiento concursal a la fecha de declaración del estado de alarma acordado mediante *Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo*, que entró en vigor en fecha 30 de abril de 2020. En aplicación de las medidas impuestas la enajenación de la masa activa, la subasta de los bienes y derechos deberá ser extrajudicial.

3. PRINCIPIOS DE LA LIQUIDACIÓN CONCURSAL.

- ◆ El objetivo del presente Plan de Liquidación es la realización de los activos de la concursada para la satisfacción de los derechos de crédito de los acreedores diseñando la Administración Concursal una forma de realización de los bienes y derechos pertenecientes a la entidad PROMOCIONES LUJO CASA BALEARES, SLU, que se adecue a la clase de activos y se desarrolle lo más ágil posible para lograr una terminación en el plazo máximo establecido en la Ley Concursal, y guiada al pago íntegro de los créditos.

Para lograr los objetivos marcados, esta Administración Concursal ha diseñado un proceso de liquidación guiado por los principios siguientes:

- Obtención del máximo valor en la enajenación de los activos, garantizando la concurrencia de ofertas.
- Transparencia del proceso de realización para los acreedores y los postores.
- Máxima difusión y publicidad del proceso de realización de los activos para asegurar un resultado óptimo, lograr la máxima participación mediante la concurrencia de un mayor número de ofertantes y así lograr la consecución del mejor precio posible en las concretas circunstancias del mercado al que va dirigido por la naturaleza de los bienes y derechos a realizar.
- Facilidad tecnológica al servicio de los posibles interesados en la adquisición de los activos en orden a una participación más sencilla, eficaz y con acceso a toda la información relevante mediante procesos informáticos tendentes a evitar desplazamientos innecesarios para preparar las ofertas y formular las posturas.

4. INFORME DE LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES EX ART. 148.3 LC.

La concursada no cuenta con trabajadores en plantilla por lo que no es de aplicación la referida exigencia legal.

5. TRÁMITE SOBRE LOS CONTRATOS DE TRABAJO EX ART. 148.4 LC.

Al no contar con trabajadores no es preciso dar cumplimiento al trámite previsto en el artículo 64 LC.

6. BIENES Y DERECHOS NO REALIZABLES. TESORERÍA.

Hemos de significar que algunos de los bienes y derechos mantenidos por la concursada carecen de valor de realización en la fase de liquidación, que se identifican en la siguiente partida:

La tesorería no será objeto del presente plan de liquidación por razones obvias.

TESORERIA	CUENTA BANCARIA	MEDIDA CAUTELAR	IMPORTE
Caja			0,00 €
BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A./TARGO BANK	ES6302161601518500149425	orden bloqueo cc	12,90 €
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	0605017585	orden bloqueo cc	0,00 €
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0487 2004 -- 2000010419	orden bloqueo cc	0,00 €
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0487 2004 -- 2000010591	orden bloqueo cc	0,00 €
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0487 2004 -- 2000010609	orden bloqueo cc	0,00 €
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0487 2004 -- 2000010617	orden bloqueo cc	0,00 €
BANCO MARE NOSTRUM, S.A.	0487 2004--3400000604	orden bloqueo cc	0,00 €
BANCO DE SABADELL, S.A.	0081 1401 69 0001172828	orden bloqueo cc	357,69 €
BANCO DE SABADELL, S.A.	0081 1401 68 0001185229	orden bloqueo cc	121,07 €
TOTAL TESORERÍA			491,66

7. DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN.

Los bienes y derechos que serán objeto de realización conforme al presente plan de liquidación son los relacionados en **Inventario** de masa activa de la concursada contenido en los **Textos Definitivos**.

A los anteriores se adicionará cualquier otro activo sobrevenido que a fecha de presentación del Plan de Liquidación se desconozca su existencia, así como todos aquellos que se puedan obtener mediante el ejercicio de acciones de reintegración o de cualquier otra clase de acciones judiciales para su incorporación a la masa activa.

La masa activa en los **Textos Provisionales** se resume en el cuadro siguiente:

DESGLOSE MASA ACTIVA	
BIENES Y DERECHOS	AVALÚO SEGÚN VALOR MERCADO
Inmuebles	1.818.492,23 €
Elementos de transporte	4.661,16 €
Equipo informático	25,00 €
Participaciones sociales Grupo	0,00 €
Bancos y Caja	491,66 €
TOTAL MASA ACTIVA	1.823.670,05 €

En el supuesto, de que el inventario experimente modificaciones fruto del resultado de algún procedimiento judicial o por alguna otra causa, la estructura de estas partidas o de alguno de los bienes o derechos en ella incluidos o de las cargas que los gravan, el presente Plan de Liquidación será de aplicación contemplando la nueva situación jurídica, procediendo a la exclusión o realización de dicho activo conforme a la modalidad prevista en atención a la naturaleza del bien, derecho o carga, en su caso.

8. FORMA DE ENAJENACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN. LIQUIDACIÓN EXTRAJUDICIAL EX ART. 15 RDL 16/2020.

- ♦ La ley concursal otorga plena preferencia a la denominada **venta de la unidad productiva** en el artículo 148.1 LC, en el que se establece que, “...*siempre que sea factible, deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado o de algunos de ellos...*” Con esta modalidad de enajenación se pretende garantizar un mayor valor económico de los activos en la liquidación cuando constituyen unidades de negocio independientes, sin embargo, esta solución no es viable en todos los casos.

Así, en el presente caso, nos encontramos con que la venta de **la unidad productiva no es factible**, en vista que la concursada, (i) no tiene ningún tipo de actividad que vender, ya que ha cesado en ésta; (ii) no cuenta con trabajadores, por lo que no existen puestos de trabajo que mantener con esta operación.

Los activos de la concursada no conforman una explotación o unidad económica que generen una actividad empresarial e ingresos recurrentes y un valor añadido, sino simplemente constituyen un conjunto de bienes y derechos de diversa naturaleza que permiten ser enajenados global o individualmente por haberse producido el cierre de la empresa y cese de toda actividad de la sociedad.

- ◆ Las normas impuestas para la enajenación de la masa activa *en el artículo 15 del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril*, limitan la modalidad de subasta judicial, y establece de forma imperativa y temporal con la finalidad de agilizar el proceso de liquidación en un contexto como el actual derivado de la pandemia del COVID-19 las vías extrajudiciales de realización en el Plan de Liquidación.
- ◆ Expuesto lo anterior, y de acuerdo con la naturaleza de los bienes inventariados, esta Administración Concursal planifica **TRES FASES DE REALIZACIÓN**. En las fases 1ª y 2ª en sistemas de libre concurrencia de postores, y en la fase 3ª de venta directa al mejor postor sin sujeción a precio mínimo.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Fase primera. Venta directa concurrencial ante la Administración Concursal.2. Fase segunda: Subasta extrajudicial a través de Entidad Especializada.3. Fase tercera: Venta directa al mejor postor. |
|---|

- ◆ En las distintas fases no será necesaria solicitar autorización judicial específica para la venta de los bienes y derechos, sirviendo el Auto de aprobación del presente plan de liquidación como autorización judicial para la venta.

- ◆ La enajenación de los activos se verificará libres de cualquier cargas y gravámenes salvo aquellas que sean inherentes a los bienes inmuebles (servidumbres, afecciones, etc...), por lo que, será la Administración Concursal quien solicite al Juzgado que, acuerde alzar y cancelar todas las cargas y gravámenes que hubiere de cualquier naturaleza, tales como las anotaciones de embargos, prohibiciones de disponer, anotaciones de cualquier medida cautelar, etc... anteriores a la declaración de concurso constituidas a favor de créditos concursales y las posteriores al concurso por cualquier causa y naturaleza.
- ◆ En todo caso, se garantizará el tratamiento a los acreedores con privilegio especial en la enajenación de los bienes y derechos.
- ◆ En el caso de no llevarse a cabo la venta directa y adjudicación por la Administración Concursal en la fase 1ª, y transcurrido el plazo de duración, ya sea por falta de ofertas o porque éstas no alcanzaran para el pago al acreedor privilegiado, o ya sea que éste no aceptara recibir un precio inferior, se tendrá por concluida la fase 1ª de venta directa y se iniciará la fase 2ª de venta concurrencial extrajudicial a través de entidad especializada a que se refiere el artículo 641 de la LEC con las especialidades que se detallarán.
- ◆ En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso. Asimismo, la Administración Concursal podrá rechazar la postura final por su bajo importe o por circunstancias que considere en interés de la masa del concurso.
- ◆ En caso de fracaso de la fase 2ª de subasta extrajudicial, se iniciará la fase 3ª de venta directa sin sujeción a precio mínimo.
- ◆ Se establece un sistema de realización que otorga preferencia a las ofertas

colectivas sobre un conjunto de bienes y derechos, para facilitar la realización al menor coste posible y minimizar los tiempos de la fase de liquidación y costes, todo ello, siempre y cuando las ofertas individuales no sean más beneficiosas.

- ◆ Los plazos de duración de las distintas fases son orientativos y la Administración Concursal podrá por causa justificada en interés del concurso, modificar los tiempos en cada fase en función de las opciones o circunstancias que permitan maximizar el precio o conseguir una colocación integral o no.
- ◆ El plazo máximo previsto de duración de la fase de liquidación es de **doce (12) meses** desde la aprobación del Plan de Liquidación, sin perjuicio de que, en atención a especiales circunstancias, sea preciso prorrogar por el tiempo imprescindible para la verificación de las operaciones de liquidación.
- ◆ Una vez agotados todos los plazos expuestos, aquellos bienes que no hayan podido ser objeto de realización, se considerarán sin valor de mercado a los efectos del proceso concursal, como bienes irrealizables, y no serán obstáculo para que la Administración Concursal solicite, si es preciso, la conclusión del concurso, indicando en la rendición final de cuentas, los bienes y derechos que no hayan podido ser liquidados, ex art. 152.2 y 176 bis 3 de la LC.
- ◆ Para el supuesto de que en cualquiera de las fases previstas de realización en que hubiera concurrencia de ofertantes y se hubiera celebrado la subasta de los bienes o derechos, el mejor postor declarado adjudicatario de los mismos, no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para la tradición de los mismos y pago del precio de remate, podrá la Administración Concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor,

declarar adjudicatario a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

8.1. FASE PRIMERA: VENTA DIRECTA CONCURRENCIAL ANTE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL. SEIS MESES.

Sin perjuicio de lo establecido para la venta de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial, a la que se refiere el apartado siguiente, los restantes bienes y derechos de la masa activa, sea cual fuese su naturaleza, se venderán de forma directa y concurrencial, por y ante la Administración Concursal, la cual deberá llevarse a efecto por la mayor de las ofertas recibidas sobre lotes individuales tomando como referencia los valores establecidos en el Inventario o sobre la mejor de las ofertas recibidas sobre lotes colectivos, valoradas cualitativamente y cuantitativamente, en interés del concurso.

La administración concursal considera que el mejor procedimiento para la enajenación de los bienes y derechos objeto de realización es la venta directa y concurrencial, sea cual fuere su naturaleza y cargas.

Por “venta concurrencial” se entenderá aquella que tiene lugar por medio de un sistema que garantice la concurrencia de ofertas (Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 15ª, de 2 de mayo de 2017 y sucesivos).

8.1.1. INICIO DE LA FASE PRIMERA.

Esta fase se inicia desde la fecha del Auto de aprobación del plan de liquidación.

8.1.2. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN.

La Administración Concursal dará publicidad en la forma que considere más adecuada para procurar la mayor difusión para la venta de los activos, pudiendo emplear a tal fin cualesquiera de los medios de publicidad siguientes:

- ◆ Publicación en la página web de la Administración Concursal en el enlace siguiente <https://www.puntlegal.org/concursos.php>. En la misma se dará publicidad a los documentos siguientes:
 1. Inventario de la Masa Activa.
 2. Plan de Liquidación.
 3. Auto aprobando el Plan de Liquidación.
 4. Cualquier otra documentación gráfica o de imagen.
 - ◆ Publicación a través de la red social Instagram en la cuenta abierta por la Administración Concursal, “Puntlegal Abogados” en el formato que se considere más adaptado a la naturaleza de los activos y sector de mercado destinatario.
 - ◆ Remisión de correos electrónicos circularizando a todas las personas/ empresas del sector, incluidos acreedores que puedan estar interesados, informando del proceso y calendario y horizonte temporal de las operaciones de liquidación y sitio web de alojamiento de la dicha información.
 - ◆ Comunicación de los inmuebles ofertados a empresas inmobiliarias locales.
 - ◆ Publicidad en páginas de internet de compraventa que permitan la inserción de anuncios gratuitos.
 - ◆ Cualesquiera otros aptos a la finalidad perseguida.
 - ◆ Hasta **5 días antes** de la finalización del plazo de recepción de ofertas se podrán organizar visitas para la comprobación física de los activos con los interesados que lo soliciten a través del correo electrónico habilitado por la Administración Concursal o a través del formulario de contacto de la página web www.puntlegal.org.
-

- ◆ Desde la fecha de aprobación del Plan de Liquidación, la Administración Concursal informará a través de su página web, el importe correspondiente a la mejor postura recibida por cada lote, actualizando esta información cada 24 horas en caso de recepción de nuevas ofertas, sin identificación del postor.

8.1.3. RECEPCIÓN DE OFERTAS. PLAZO Y FORMA.

- ◆ La Administración Concursal recibirá directamente ofertas mediante correo electrónico en la dirección electrónica habilitada en el concurso: concursal@puntlegal.org y, también a través de la página web: www.puntlegal.org directamente sobre el aplicativo creado para cada uno de los activos.
 - ◆ El plazo para la recepción de las ofertas será de **90 días naturales**, expirando a las 23:59 horas (Huso horario de Mallorca-UTC+01:00) del día 90 a contar desde el día siguiente a la fecha del Auto de aprobación del presente Plan de Liquidación, de modo que el día siguiente a dicha fecha será el primer día del cómputo de 90 días naturales.
 - ◆ La Administración Concursal dará publicidad en la página web: www.puntlegal.org, el día exacto que finaliza el plazo de recepción de ofertas.
 - ◆ Durante esta fase, cualquier persona podrá dirigir a la Administración Concursal oferta por el bien o bienes que desee, identificado los bienes o lotes objeto de la oferta de manera precisa e indicando la oferta concreta que se realiza atendiendo a los requisitos de formalización de las ofertas.
 - ◆ La presentación de la oferta implicará la asunción de las condiciones expuestas en el presente Plan de Liquidación, y en su caso, las modificaciones introducidas en el Auto Judicial que apruebe el Plan de Liquidación.
 - ◆ No serán aceptadas propuestas de pago del precio de forma aplazada.
-

- ◆ Las ofertas se podrán realizar de forma colectiva por la totalidad de los bienes y derechos o por un conjunto de los bienes que conforman la masa activa, o de forma individualizada.

8.1.4. CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

Las ofertas deberán contener como mínimo los datos siguientes:

- ◆ **PROCEDIMIENTO CONCURSAL:** Se debe dirigir al procedimiento concursal correspondiente, PROMOCIONES LUJO CASA BALEARES, S.L. Concurso Ordinario Nº 1032/2018 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 Palma de Mallorca.
 - ◆ **OFERTANTE:** En la comunicación electrónica de la oferta se deberá identificar al ofertante con sus datos completos, empresa/persona física, con el correspondiente documento de identificación fiscal (NIF, CIF, NIE, etc...), dirección, Código Postal, Ciudad, Provincia y, número de teléfono de contacto. Asimismo, deberán indicar una dirección electrónica para recibir las comunicaciones de la Administración Concursal, entre ellas, la convocatoria a una subastilla, en su caso.
 - ◆ **IDENTIFICACIÓN:** Los ofertantes deberán acompañar como documento escaneado adjunto al correo electrónico su documento de identificación fiscal.
 - ◆ **REPRESENTACIÓN:** En el supuesto de formular la oferta en nombre y representación de un tercero, se deberá identificar la representante y remitir escaneado el poder suficiente.
 - ◆ **FIRMA Y SELLO:** La oferta deberá ir firmada y con el sello de la empresa ofertante, en su caso.
 - ◆ **OFERTAS CONJUNTAS:** En el supuesto de formularse ofertas conjuntas de más de una persona, se deberá de identificar la cuota de copropiedad a suscribir.
-

- ◆ DECLARACIÓN EXPRESA SOBRE LA ACEPTACIÓN DE LAS NORMAS DE LA LIQUIDACIÓN. Declaración específica de que conoce y acepta el contenido íntegro del Plan de Liquidación y el Auto de aprobación del Plan, especialmente las normas aplicables a las ofertas y del estado del Lote.
- ◆ DECLARACIÓN EXPRESA SOBRE LA ACEPTACIÓN DE LA SITUACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DEL LOTE. Declaración específica de aceptar la adjudicación del/los bien/es y/o derecho/s por los que postula su oferta en la situación, física, jurídica y administrativa en la que se encuentra con renuncia expresa a cualquier acción por evicción y vicios ocultos.
- ◆ IDENTIFICACIÓN DEL/LOS LOTE/S DE LA OFERTA. Los lotes de la oferta deben estar identificados con el número asignado en el presente Plan de Liquidación, así como por sus datos registrales en el caso de bienes inmuebles y por sus características en los demás bienes y derechos.
- ◆ PRECIO OFERTADO. Se deberá especificar el importe neto en euros ofrecido por el activo ofertado.
- ◆ OFERTAS COLECTIVAS. Las ofertas que se presenten de forma colectiva para un conjunto de bienes deberán atribuir un valor individual a cada lote individual.

No se tomarán en consideración las ofertas que no reúnan el contenido obligatorio anteriormente expuesto, si bien, la Administración Concursal advertirá del defecto observado al ofertante a su dirección electrónica a fin de que pueda ser subsanado.

8.1.5. DEPÓSITO

- ◆ Para participar en esta fase será necesario que los interesados incluidos los acreedores con privilegio especial, efectúen un depósito correspondiente al **cinco por ciento (5%)** del valor fijado como valor de mercado en el inventario de los

Textos Definitivos o a falta del mismo del valor que conste en la documentación obtenida por la Administración Concursal en la cuenta de la concursada abierta en la entidad CAIXABANK, S.A. por la Administración Concursal e intervenida por ésta.

- ◆ Dicha cantidad no deberá aportarse en metálico sino por transferencia bancaria a la cuenta habilitada por la Administración Concursal.
- ◆ Finalizado el plazo de recepción de ofertas, la Administración Concursal remitirá una comunicación electrónica a todos los ofertantes con indicación de la cuenta bancaria para efectuar el pago del depósito y plazo para verificarlo.
- ◆ No se tomarán en consideración las ofertas o las mejoras de oferta, que no hayan abonado el depósito en el plazo indicado por la Administración Concursal. La confirmación del depósito quedará supeditada a la recepción del importe en la cuenta habilitada por la Administración Concursal, no pudiendo participar en el proceso, ni en la subastilla en su caso, hasta que no se haya recibido el importe íntegro del depósito en la cuenta bancaria.
- ◆ El ofertante deberá remitir el justificante bancario de la transferencia del depósito por correo electrónico a la Administración Concursal (concursal@puntlegal.org) con indicación del concurso, lote y fecha de su oferta, así como la indicación del titular de la cuenta bancaria y número para proceder a su devolución en caso de no resultar adjudicatario.
- ◆ Levantada el Acta de Adjudicación por la Administración Concursal, a aquellos participantes que no hayan sido adjudicatarios, se les devolverá la totalidad del importe depositado en la cuenta por ellos indicada, en el plazo de **cinco (5) días**

hábiles contados a partir de la fecha de levantamiento del Acta de Adjudicación por la Administración Concursal.

- ◆ Tratándose del ofertante que ha resultado adjudicatario, el depósito que hubiera realizado para poder participar en el proceso de adjudicación, quedará retenido en la cuenta habilitada para tal fin hasta que se produzca en su caso la transmisión del bien, o por cualquier circunstancia dejara de ser el adjudicatario definitivo por causas no imputables a él, en cuyo caso, se le devolverá el depósito realizado a la cuenta indicada en el plazo de **cinco (5) días hábiles** desde la finalización de la subasta.
- ◆ Si el mejor postor designado adjudicatario de los bienes o derechos, objeto de venta, desistiese de su postura o no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para la tradición de los mismos y pago del precio de remate aprobado en el Acta de Adjudicación de la Administración Concursal, perderá el depósito efectuado, integrándose en la masa activa en concepto de indemnización a favor de la concursada.

8.1.6. ADJUDICACIÓN DE LOS LOTES A LA MEJOR POSTURA.

8.1.6.1. CONCURRENCIA DE LOTE INDIVIDUAL CON LOTE COLECTIVO.

- ◆ En el caso de concurrencia de ofertas sobre bienes individuales con otras sobre un conjunto de bienes, que incluya dichos bienes por los que también se han recibido ofertas individuales, la Administración Concursal dará preferencia a la oferta colectiva, si la suma de las ofertas recibidas de los bienes individuales no alcanzase la realizada por el conjunto, en caso contrario, dará preferencia a las ofertas individuales.

- ◆ La Administración Concursal levantará Acta declarando la adjudicación en favor de la oferta colectiva que supere la suma de todas las ofertas individuales recibidas sobre los mismos lotes, dentro de los **QUINCE (15) días naturales siguientes** a la finalización del plazo de presentación de ofertas.
- ◆ En caso de concurrencia de lotes colectivos se procederá de la forma siguiente.

8.1.6.2. CONCURRENCIA DE LOTES COLECTIVOS.

- ◆ Dentro de los **cinco (5) días siguientes** a la finalización del plazo de presentación de ofertas, y en el caso de que haya habido **dos o más postores de lotes colectivos** más ventajosas que las ofertas individuales recibidas, la Administración Concursal, convocará una subastilla entre todos ellos.
 - ◆ La Administración Concursal dará conocimiento a través de la dirección electrónica designada por los oferentes de contenido y precio de la mejor oferta recibida a todos los oferentes colectivos de forma anónima, para mejorar cualitativamente o cuantitativamente su postura inicial o para mantenerla.
 - ◆ Los interesados en mejorar la postura podrán presentar una mejora cuantitativa y también cualitativa, incluyendo en su nueva oferta, postura sobre bienes o derechos sobre los que inicialmente no se había formulado oferta alguna por el interesado pero que se contienen en la mejor oferta recibida.
 - ◆ Los interesados deberán remitir a la dirección electrónica habilitada por la Administración Concursal, la comunicación de mejora de su postura cualitativa o cuantitativa en un **plazo de cinco (5) días naturales** desde la remisión del correo electrónico por la Administración Concursal.
 - ◆ En la misma comunicación electrónica de mejora deberán aportar la justificación documental del ingreso del depósito del 5% del incremento respecto a la postura inicialmente presentada.
 - ◆ La Administración Concursal indicará en su comunicación electrónica la hora máxima de recepción la mejora de la postura inicial.
-

- ◆ La falta de presentación de nueva oferta de mejora supondrá que el postor mantiene la postura inicialmente presentada.
- ◆ Dentro de los **diez (10) días siguientes** a la finalización del plazo de mejora de las posturas colectivas, la Administración Concursal valorará el contenido de las ofertas colectivas recibidas y, en el supuesto de que resulte en su conjunto beneficioso para el interés del concurso, levantará Acta declarando adjudicatario al ofertante que postule la mejor oferta cualitativa y cuantitativa y, aprobando el remate o adjudicación, teniendo, en este caso en cuenta, la suma de los valores individuales.
- ◆ En esta primera fase, en las posturas sobre lotes colectivos no se admitirán posturas inferiores al 75% del valor fijado en el inventario o a falta del mismo del valor que conste en la documentación obtenida por la Administración Concursal.

8.1.6.3. LOTES INDIVIDUALES NO INCLUIDOS EN OFERTA COLECTIVA.

- ◆ En el caso de que sólo haya habido **una oferta sobre lotes individuales no incluidos en lotes colectivos**, la Administración Concursal levantará Acta declarando la adjudicación en favor de la mejor postura dentro de los **quince (15) días naturales siguientes** a la finalización del plazo de presentación de ofertas.
- ◆ En el caso de que haya habido **dos o más postores de lotes individuales no incluidos en lotes colectivos**, la Administración Concursal convocará una subastilla, en un plazo máximo de **veinte (20) días naturales** desde la finalización del plazo de recepción de ofertas a todos los postores que hayan presentado oferta sobre el concreto lote, en la dirección electrónica indicada en su oferta.
- ◆ La Administración Concursal dará conocimiento a través de la dirección electrónica designada por los oferentes de contenido y precio de la mejor oferta recibida a todos los oferentes de dicho lote de forma anónima, para mejorar cuantitativamente su postura inicial o para mantenerla.

- ◆ Los interesados deberán remitir a la dirección electrónica habilitada por la Administración Concursal, la comunicación de mejora de su postura cuantitativa en un **plazo de cinco (5) días naturales** desde la remisión del correo electrónico por la Administración Concursal.
- ◆ En la misma comunicación electrónica de mejora deberán aportar la justificación documental del ingreso del depósito del 5% del incremento respecto a la postura inicialmente presentada.
- ◆ La Administración Concursal indicará en su comunicación electrónica la hora máxima de recepción de la mejora de la postura inicial.
- ◆ La falta de presentación de nueva oferta de mejora supondrá que el postor mantiene la postura inicialmente presentada.
- ◆ En esta primera fase las posturas podrán ser:
 - Si la mejor postura es igual o superior al 75% del valor que conste en inventario o, a falta del mismo del valor que conste en la documentación obtenida por la Administración Concursal, ésta declarará adjudicatario al mejor postor.
 - En esta fase no se admitirán posturas inferiores al 75% del valor fijado en el inventario o a falta del mismo del valor que conste en la documentación obtenida por la Administración Concursal.
- ◆ Dentro de los **diez (10) días siguientes** a la finalización del plazo de mejora de las posturas sobre lotes individuales, la Administración Concursal levantará Acta declarando adjudicatario al mejor postor en las condiciones previamente expresadas, y aprobando el remate o adjudicación, salvo que, en interés del concurso, haga uso de la facultad de rechazar la postura final por su bajo importe o por otras circunstancias, como la previsible obtención de un mejor precio en las sucesivas fases.

8.1.7. GASTOS DE AGENCIA DE INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA.

- ◆ Todos los gastos de retribución y cualquier otra índole que se devenguen por la realización de los bienes y derechos con intervención de cualquier agencia de intermediación inmobiliaria que presente al futuro comprador serán de cuenta y cargo de la parte compradora o adjudicataria, sin que sea de aplicación la regulación supletoria de la Ley Concursal de la imputación del gasto a la retribución de la Administración Concursal.

8.1.8. DURACIÓN DE LA VENTA DIRECTA.

La fase de venta directa tendrá una duración máxima de **SEIS (6) meses** desde la aprobación judicial del Plan de Liquidación.

8.2. FASE SEGUNDA: VENTA CONCURRENCIAL EXTRAJUDICIAL A TRAVÉS DE ENTIDAD ESPECIALIZADA. CUATRO MESES.

En el caso de que los bienes no fueran liquidados en la anterior fase, se procederá a su subasta extrajudicial por Entidad Especializada y protocolizada ante Notario.

8.2.1. INICIO DE LA FASE SEGUNDA.

- ◆ Una vez finalizada la fase 1ª, y sin solución de continuidad, se apertura esta fase 2ª, que tendrá una duración máxima de **CUATRO (4) meses**.

8.2.2. NOMBRAMIENTO DE ENTIDAD ESPECIALIZADA.

- ◆ La Administración Concursal designa como entidad especializada para llevar a efecto la subasta de los bienes y derechos al *“CONSEJO GENERAL DE PROCURADORES DE ESPAÑA”*, como Corporación de Derecho Público y entidad especializada concedora del mercado en que se compran y venden los

bienes y derechos objeto de realización y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado.

- ◆ Por cualquier causa motivada, la Administración Concursal podrá seleccionar otra entidad especializada, procediendo a informar al Juzgado de forma razonada de su decisión.

8.2.3. GASTOS DE LA ENTIDAD ESPECIALIZADA.

- ◆ Todos los gastos de retribución y cualquier otra índole que se devenguen por la realización de los bienes y derechos a través de entidad especializada serán de cuenta y cargo de la parte compradora o adjudicataria, sin que sea de aplicación la regulación supletoria de la Ley Concursal de la imputación del gasto a la retribución de la Administración Concursal.
- ◆ La entidad especializada hará públicos los gastos y su retribución correspondientes a la prestación de sus servicios en la subasta en el momento de la apertura del periodo de licitación, y a través de la propia página web. El pago será a cargo del adjudicatario y no se detraerá de la puja efectuada, sino que deberá abonarse aparte en el momento de la formalización de la venta. Los impuestos que genere la transmisión de los activos serán satisfechos por el adjudicatario.

8.2.4. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN

- ◆ La subasta se efectuará a través de su portal web, SUBASTAS PROCURADORES con dirección web: <https://www.subastasprocuradores.com/>.
- ◆ La Administración Concursal comunicará al Juzgado con la suficiente antelación el inicio de la subasta, los bienes que se ofertarán, así como las reglas y

condiciones que regirán la subasta, de acuerdo con el Plan de Liquidación judicialmente aprobado y las reglas y usos de la entidad especializada.

- ◆ La Administración Concursal de forma complementaria dará publicidad en la en su página web, <https://www.puntlegal.org/concursos.php>. Y en la forma que considere más adecuada de la fecha de inicio de la subasta por entidad especializada así como los bienes a realizar para procurar la mayor difusión para la venta por subasta extrajudicial.

8.2.5.CONDICIONES DE LA SUBASTA.

- ◆ La enajenación de los bienes y derechos se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene dichos bienes, así como las condiciones particulares que aquí se establecen, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimiento del encargo.
- ◆ La Administración Concursal concretará de forma expresa los bienes y derechos titularidad de la concursada cuya venta en subasta extrajudicial insta ante la Entidad Especializada.
- ◆ Para poder concurrir a la subasta será necesario que todos los interesados en participar, con carácter previo a la misma, efectúen un depósito correspondiente al **cinco por ciento (5%)** del valor fijado como valor de mercado en el inventario de los Textos Definitivos o a falta del mismo del valor que conste en la documentación obtenida por la Administración Concursal en la cuenta titularidad del CONSEJO GENERAL DE LOS PROCURADORES DE ESPAÑA indicada en las condiciones particulares de la subasta anunciada.
- ◆ Dicha cantidad no deberá aportarse en metálico, sino por transferencia bancaria a la cuenta habilitada anteriormente indicada. En la transferencia bancaria deberán constar los siguientes datos:
 - Nombre o razón social del participante en la subasta.
 - ID Subasta.

- Nº de cuenta en la que el usuario desee que se le reintegre el importe del depósito en caso de no resultar adjudicatario.
- ◆ Una vez verificado el ingreso de la cantidad requerida en concepto de depósito, lo comunicará a la entidad especializada enviando un e-mail a la cuenta soporte@subastasprocuradores.com, que procederá a habilitar a dicho usuario para intervenir en la subasta por el bien por el que ha efectuado el depósito.
- ◆ Finalizada la subasta, a aquellos usuarios que no hayan sido adjudicatarios, se les devolverá la totalidad del importe depositado en la cuenta por ellos indicada, en el plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha de finalización de la subasta.
- ◆ Tratándose del usuario que ha resultado adjudicatario, el depósito que hubiera realizado para poder participar en la subasta, quedará retenido en la cuenta habilitada para tal fin hasta que se produzca en su caso la transmisión del bien, o por cualquier circunstancia dejara de ser el adjudicatario definitivo por causas no imputables a él, en cuyo caso se le devolvería el depósito realizado a la cuenta indicada en el plazo de diez días hábiles desde la finalización de la subasta.
- ◆ En caso de que finalmente el que resultare adjudicatario desistiese sin causa justificada de su postura, perderá el depósito efectuado, integrándose éste en la masa activa en concepto de indemnización.
- ◆ El tipo a efectos de la subasta del bien o derecho será, al menos, el establecido como "valor de mercado" en el Inventario de los Textos Definitivos y no se fijará importe mínimo de puja para la subasta, debiendo ser las ofertas aceptadas por la Administración Concursal.
- ◆ La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta antes de la entrega del bien en las condiciones que determine la entidad especializada, la cual podrá exigir caución para la participación en la subasta.

- ◆ La Administración Concursal, concluida la subasta sin la realización de los bienes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública sin precio mínimo de venta.

8.2.6. DURACIÓN DE LA SEGUNDA FASE.

- ◆ La fase de **subasta extrajudicial por entidad especializada** tendrá una duración máxima de **DOS (2) meses** desde la finalización de la fase primera.
- ◆ El plazo podrá ser prorrogado por **DOS (2) meses más** para repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública, si la primera quedase desierta, o no se hubiera adjudicado la totalidad de los lotes en la primera subasta.
- ◆ La Administración Concursal, concluida la subasta quedando bienes o derechos sin realizar, dará por concluida esta fase segunda y se abrirá la fase tercera y última, sin solución de continuidad.

8.3. FASE TERCERA: VENTA DIRECTA POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL AL MEJOR POSTOR: DOS MESES.

- ◆ Una vez concluida la fase segunda y sin solución de continuidad se pasará a esta fase tercera cuya duración será el plazo de dos meses, siendo la finalidad que el plazo máximo total de la liquidación sea como máximo computando para todas las fases de 12 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación.
- ◆ Durante el plazo de esta fase la Administración Concursal podrá recibir ofertas en libre concurrencia, sin sujeción a precio mínimo, y en caso de existir dos o más ofertas podrá elegir la mejor postura sin sujeción a precio mínimo, o bien

realizar una subastilla entre los oferentes si lo considera necesario, en la forma y plazo que decida la administración concursal.

- ◆ Todos los gastos de retribución y cualquier otra índole que se devenguen por la realización de los bienes y derechos con intervención de cualquier agencia de intermediación inmobiliaria que presente al futuro comprador serán de cuenta y cargo de la parte compradora o adjudicataria, sin que sea de aplicación la regulación supletoria de la Ley Concursal de la imputación del gasto a la retribución de la Administración Concursal.
- ◆ Las ofertas recibidas serán comunicadas al acreedor titular del privilegio especial. En caso de que sean inferiores al valor de la carga, dichas ofertas quedarán pendientes de aceptación por parte del acreedor con privilegio especial.
- ◆ En esta última fase, se aprobará la oferta que reciba cualquiera que sea su importe, entendiéndose que se han cumplido las prescripciones del art. 155.4LC, a los efectos de la cancelación de cargas, puesto que, desde la segunda fase, se habrá dado cumplimiento al requisito de celebración de subasta prevista en el párrafo primero de dicho precepto.

9. ESPECIALIDAD DE LOS BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL.

- ◆ La Administración Concursal valorará la interposición de la acción rescisoria concursal ex artículo 71 LC, con la finalidad de rescindir los actos perjudiciales para la masa, en concreto, los actos de constitución de gravamen, como es la constitución de una hipoteca sobre los bienes inmuebles que hoy están afectos al privilegio especial, y en el supuesto de que sea estimada la demanda, el tratamiento a efectos liquidación se adecuará, en su caso, al de bienes libre de cargas.
-

- ◆ Respecto de los activos afectos a créditos con privilegio especial, la venta se realizará sin subsistencia del gravamen, y el precio obtenido se destinará al pago de crédito/s con privilegio especial afectos y, de quedar remanente, al pago de los demás créditos (art 155.4 LC). La cancelación de las cargas constituidas a favor de créditos concursales que gocen de privilegio especial requerirá el abono del precio, salvo en el caso de que la adquisición del bien se produzca por quien ostente la garantía real que lo grava, por cuanto la misma quedará extinguida por confusión.
- ◆ Respecto a los bienes relacionados en el inventario que están afectos al pago de crédito con privilegio especial se entenderá como precio mínimo de venta pactado a los efectos de lo previsto en el artículo 155.4 LC es el que se relaciona en el inventario como “valor de mercado”.
- ◆ La venta de los bienes afectos a un crédito privilegiado especial por precio igual o superior al “valor de Mercado” indicado en el inventario se entenderá autorizada expresamente por los acreedores con privilegio especial a los que les afecte, desde la aprobación judicial del plan de liquidación.
- ◆ El oferente deberá satisfacer un precio superior al precio mínimo de venta, salvo que la concursada y el acreedor con privilegio especial manifiesten de forma expresa la aceptación de un precio inferior, por lo que la Administración Concursal comunicará, en tal caso, la oferta a los efectos de lo previsto en el artículo 155.4 LC.
- ◆ Cualquier acreedor podrá concurrir a la venta pública en cualquier fase, incluso el acreedor privilegiado especial que ostente derecho sobre los bienes a enajenar.
- ◆ El pago del precio deberá efectuarse al contado en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y su importe se destinará al pago del crédito con privilegio especial de inmediato.
- ◆ El acreedor con privilegio especial deberá concurrir a la venta y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la cancelación de cargas

registrales o de otra índole, recibiendo en ese acto el importe del precio hasta el pago, si alcanza, de su crédito privilegiado. El sobrante, si lo hubiere, se ingresará en la cuenta intervenida por la Administración Concursal para su aplicación conforme a derecho.

9.1. ACTIVOS INMOBILIARIOS. CONFECCIÓN DE LOTES.

BIENES INMUEBLES					
LOTE	IDENTIFICACIÓN REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	VALOR DE MERCADO	VALOR GARANTÍAS ex art. 94.5LC
1	Finca 7562 del Registro de la Propiedad nº5 de Palma, tomo 5442, libro 373, folio 61.	6665516DD7866N0001SY	C/GERMANS MORELL COTONER 11 DES FIGUERAL (MARRATXI)	287.322,00 €	196.487,32 €
2	FINCA Nº 4471 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº5 DE PALMA, TOMO 5073, LIBRO 256, FOLIO 10.	9951407DD8805S0001YI	C/PARE ANTONI SERRA, 20 SON CAULELLAS (MARRATXI)	328.179,32 €	70.000,00 €
3	FINCA 9037 REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1, TOMO 5890, LIBRO 1854, FOLIO 54.	3884602DD7738D0001LW	C/VICENTE TOFIÑO, 23 COLL D'EN REBASSA (PALMA)	261.912,91 €	70.000,00 €
4	FINCA 113 DE PALMA SECCION IV Registro de la Propiedad nº 1 de Palma, TOMO 6034, LIBRO 1998, FOLIO 125;	4087501DD7748E0001YG	C/ GUASP, 79 COLL D'EN REBASSA (PALMA)	304.033,99 €	70.000,00 €

10. BIENES Y DERECHOS NO AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL.

10.1.1.1. ACTIVOS INMOBILIARIOS. CONFECCIÓN DE LOTES.

Los bienes integrantes de la partida del Inmovilizado Material (Terrenos y Construcciones) se han obtenido por la Administración Concursal de los datos obrantes en el Registro de la Propiedad, estableciendo su avalúo según el valor de mercado de los mismos.

BIENES INMUEBLES				
LOTE	IDENTIFICACIÓN REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	VALOR DE MERCADO
5	FINCA Nº 7465 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº5 DE PALMA, TOMO 5044, LIBRO 252, FOLIO 24.	5044613DD7854S0001KX	C/ILLES BALEARS, 24 URB CAS CAPITASOLAR Nº180 DEL PLA DE NATESA (MARRATXI)	154.003,00 €
6	Finca 6787 del Registro de la Propiedad nº 3, tomo 6284; libro 142; folio 51; Palma seccion IX;	1204608DD7810C0001XG 124607DD7810C0001DG	C/ MANUEL AZAÑA Nº6 (PALMA)	262.500,00 €
7	FINCA 3660, SECCION II DE PALMA REGISTRO Nº 11 DE PALMA AL TOMO 6345; LIBRO 1312, FOLIO 112.	9821502DD6892B0001YF	C/ MOLI DEL GARROVER Nº 20 (PALMA)	220.541,01 €

10.1.1.2. ELEMENTOS DE TRANSPORTE. CONFECCIÓN DE LOTES.

LOTE 8: Esta partida está formada por los siguientes bienes:

MOTOCICLETA	Fecha Adquisición	Identificación	Cargas	Ubicación	Valor s/ AC	Observaciones
PIAGGIO VESPA GTS	17/7/17	1097KBW	Sin cargas	DEPENDENCIAS DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL DE PALMA DE MALLORCA	4.661,16 €	Valoración realizada por búsqueda por comparación con vehículos de similares características y aplicación del %
TOTAL ELEMENTOS TRANSPORTE					4.661,16 €	

En el supuesto de que se insten acciones de reintegración o de otra clase y del resultado de las mismas, se incorporaren a la masa, los vehículos que han salido fraudulentamente del patrimonio de la concursada, se enajenarán éstos conforme a las mismas normas.

10.1.1.3. EQUIPOS INFORMÁTICOS. CONFECCIÓN DE LOTES.

LOTE 9: Esta partida está formada por los siguientes bienes:

EQUIPOS INFORMÁTICOS	Fecha Adquisición	Cargas	Ubicación	Valor s/ AC	Observaciones
ORDENADOR AIO LG22V240	2016	sin cargas	DEPENDENCIAS DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL DE PALMA DE MALLORCA	25,00 €	La administración concursal ha valorado a 0 estos bienes en atención a (i) que se trata de bienes tecnológicos con una rápida depreciación y obsolescencia y (ii) a la existencia de un amplio mercado de primera mano en el que se pueden encontrar todo tipo de sustitutos para estos bienes a todo tipo de precios.
TOTAL EQUIPOS INFORMÁTICOS				25,00 €	

En el supuesto de que se insten acciones de reintegración o de otra clase y del resultado de las mismas, se incorporaren a la masa, los equipos informáticos que han salido

fraudulentamente del patrimonio de la concursada, se enajenarán éstos conforme a las mismas normas.

10.1.1.4. INMOVILIZADO FINANCIERO. CONFECCIÓN DE LOTES.

LOTE 10: Esta partida está formada por los siguientes derechos:

INMOVILIZADO FINANCIERO	CIF	PARTICIPACIÓN	Valor s/ AC	Observaciones
100% Participaciones sociales ESPARVER LUJO CASA, S.L.U.	B-57972416	100%	0,00 €	La Administración Concursal ha valorado en 0€ las participaciones sociales al no tener constancia de la presentación de ninguna de las Cuentas Anuales
TOTAL INMOVILIZADO FINANCIERO			0,00 €	

Las participaciones sociales en empresas del grupo, en concreto en la mercantil ESPARVER LUJO CASA, S.L.U., no se le han atribuido por la Administración Concursal valor de mercado alguno, debido a la ausencia total de datos, ya que no consta el depósito de las Cuentas Anuales en ningún ejercicio desde su constitución, por lo que el **valor de liquidación es 0 €**.

11. NORMAS GENERALES APLICABLES A LA LIQUIDACIÓN.

11.1. GASTOS Y OBLIGACIONES FISCALES DERIVADOS DE LA ENAJENACIÓN.

La asunción de todos los gastos por el adquirente o adjudicatario es admitida en la doctrina jurisprudencial, así citamos los Auto de la Audiencia de Madrid (Sección 28ª) de 29 de septiembre de 2017, 29 de enero de 2016, 24 de julio y 5 de octubre de 2015 a título de ejemplo.

- ◆ Serán a cargo del adquirente o adjudicatario, cualquiera que sea la forma de enajenación, todos los gastos que se devenguen de la venta, de la adjudicación, así como, los derivados de la cancelación de cargas, y las deudas que, en su caso,

graven o sean inherentes a los activos, ya sean inmuebles o de otra naturaleza tales como, y sin carácter taxativo, los IBIs, tasas, gastos de comunidad o cualesquiera otros pendientes a la elevación a público, así como los derivados de la enajenación a efectos fiscales y registrales, los gastos de cancelación de hipotecas, condiciones resolutorias, etc...y cualesquiera inscripciones registrales e impuestos que se deriven de dicha cancelación, no soportando la concursada ningún gasto derivado de la enajenación de los activos, que serán en todo caso de cuenta y cargo del adjudicatario.

- ◆ Los impuestos serán satisfechos por el adjudicatario sin que ello implique alteración del sujeto pasivo, que se determinará conforme a la normativa aplicable al tributo de que se trate.

11.2. RENUNCIA AL SANEAMIENTO

- ◆ Los adquirentes de cada uno de los activos individuales o lotes renuncian expresamente a cualquier reclamación por el estado de los activos de la concursada, en concreto al ejercicio de las acciones por saneamiento previstas en los 1484 del Código Civil y siguientes.
- ◆ A estos efectos la Administración Concursal permitirá a los interesados que lo soliciten la comprobación del estado de los activos por sí mismos o mediante perito.
- ◆ Los bienes se enajenan como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes salvo aquellas que sean inherentes a los bienes inmuebles (servidumbres, afecciones, etc...).
- ◆ Quien resulte adjudicatario de los bienes objeto de subasta lo hará aceptando el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la postura ofrecida por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

11.3. AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN.

- ◆ El Auto de aprobación del Plan de Liquidación tendrá valor de autorización para enajenar los bienes o derechos afectos a crédito con privilegio especial cualquiera que sea la modalidad de transmisión sin que sea preciso recabar nueva autorización judicial del juez del concurso.
- ◆ Asimismo, el Auto de aprobación del Plan de Liquidación habilita a la Administración Concursal para el otorgamiento de los actos y contratos que fueran necesarios para llevar a cabo la transmisión del dominio, sin que sea necesaria ninguna otra autorización judicial y/o adjudicación al margen del referido Auto de aprobación del Plan de Liquidación.

11.4. OTORGAMIENTO DE DOCUMENTOS PRIVADOS O ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA O ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES.

- ◆ Finalizada la venta través de cualquier sistema extrajudicial de los propuestos, la Administración Concursal estará habilitada para el otorgamiento de los actos y contratos que fueran necesarios para formalizar la venta, sin que sea necesario solicitar autorización judicial a tal fin, sirviendo el Auto de aprobación del Plan de Liquidación de autorización judicial.
- ◆ La escritura pública de compraventa o adjudicación de bienes de naturaleza inmueble deberá firmarse en el plazo de **TREINTA (30) días naturales** desde que la Administración Concursal declare aprobado el remate y adjudicación a favor del mejor o único postor, levantando Acta de aprobación del remate o adjudicación y, se otorgará ante el Notario designado por la Administración Concursal. Este plazo podrá prorrogarse por justa causa justificada a la Administración Concursal.

- ◆ El contrato privado de compraventa a favor del mejor o único postor que haya sido declarado adjudicatario de los bienes objeto de enajenación de cualquier otra naturaleza deberá firmarse en el plazo de QUINCE (15) días naturales desde que la Administración Concursal declare aprobado el remate o adjudicación levantando Acta de aprobación del remate o adjudicación.
- ◆ En todo caso, en el momento de otorgamiento de los documentos privados o escritura pública de compraventa se deberá abonar el resto del precio íntegro de la venta.

11.5. MEDIOS DE PAGO.

- ◆ El pago del resto del precio se efectuará en el momento de otorgamiento de los documentos privados o escritura pública de compraventa o adjudicación de bienes de naturaleza inmueble, para que a partir de ese momento puedan ser levantadas las cargas y gravámenes.
- ◆ El medio de pago será mediante transferencia bancaria inmediata en la cuenta indicada por la Administración Concursal de la concursada, o en su defecto, por cualquier otro medio de pago que garantice el ingreso en la cuenta bancaria en el momento del otorgamiento del documento privado o escritura pública, a criterio de la Administración Concursal.
- ◆ Significar que desde el 1 de julio de 2020 el límite para las transacciones mediante transferencia bancaria inmediata es un máximo de 100.000€, por lo que si el precio total supera los 100.000€, deberán efectuarse más de una transacción bancaria instantánea para cubrir el precio total.
- ◆ Se recomienda a los interesados verificar la adhesión de su entidad bancaria a esta modalidad de pago bancario.

11.6. ALZAMIENTO DE LAS CARGAS PARA PROCEDER A LA VENTA DE LOS ACTIVOS Y MANDAMIENTOS.

La integración de los bienes y derechos de la concursada en la masa activa concursal lo serán en el concepto de bienes libres de cualquier carga, embargos por ejecuciones singulares, medidas cautelares de cualquier naturaleza, prohibiciones de disponer, anotaciones, etc...ya que la traba no crea un derecho real ni un privilegio especial en el concurso a favor de ningún acreedor, dado que la Ley Concursal no admite otros privilegios o preferencias que los expresamente reconocidos en ella (artículo 89.2 LC) como garantía de la igualdad de trato de los acreedores para la satisfacción de sus créditos.

Las condiciones generales de la enajenación de los bienes:

- ◆ La Administración Concursal, solicitará mediante escrito dirigido a la Sección 5ª del concurso, la cancelación de las cargas y gravámenes por deudas de la concursada, aportando documento acreditativo de la transmisión a favor de la persona que haya resultado adjudicataria o adquirente de los bienes y, en el caso de bienes sujetos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado, y con identificación individualizada y completa de las cargas y gravámenes por deudas de la concursada cuya cancelación se interesa, aportando copia actualizada de la hoja registral, sin incluir embargos o trabas que aseguren deudas ajenas a la concursada.
- ◆ La cancelación de las cargas y gravámenes se realizará por el Letrado de la Administración de Justicia y, se librarán a tal efecto, los oportunos mandamientos de cancelación a los registros y demás organismos públicos y Tribunales, en su caso.
- ◆ En su caso, el acreedor con privilegio especial deberá concurrir a la firma de la venta para recibir el precio y otorgar los documentos necesarios para la cancelación de cargas. Para el caso de que el acreedor privilegiado no concurriera a la firma de la venta a recibir el precio y cancelar la carga, la Administración

Concursal solicitará del Juzgado que se dicte decreto ordenando la cancelación de la carga una vez acreditada la enajenación del activo.

11.7. NOTIFICACIONES.

Serán válidas cualesquiera notificaciones efectuadas a los interesados en la dirección de correo electrónico que hubieran designado a efectos de recibir comunicaciones relativas a las ofertas presentadas y en su caso, en la subasta a la que libre y voluntariamente hayan participado, ya provengan dichas notificaciones de la Administración Concursal, ya de la entidad especializada que lleve a cabo el desarrollo de la subasta extrajudicial.

12. BIENES IRREALIZABLES, DESTINO Y CONCLUSIÓN.

12.1.1. BIENES DE NATURALEZA MUEBLES.

- ◆ Respecto a los equipos informáticos y elementos de transporte, en caso de que transcurrido el plazo de 12 meses no se hayan enajenado los bienes y/o no se hayan recibido ofertas, se entenderá que la depreciación de estos los hace carentes de interés de mercado de segunda mano por obsolescencia o por nulo valor de mercado, y tendrán la consideración de bienes irrealizables.
- ◆ En todo caso, se entenderá que la realización de un bien mueble no es factible cuando su coste de mantenimiento y almacenaje sea superior al de su previsible precio de venta.
- ◆ En el supuesto de que no sea factible la realización por cualquier causa, los bienes muebles se entregaran a una empresa por determinar entre las que en Mallorca se dedican a la recogida y reciclaje, gestión del residuo, de toda clase de bienes muebles, equipos informáticos obsoletos, etc... seleccionada por la Administración Concursal en atención al menor coste de gestión de residuo,

retirada y/o destrucción o, en caso de que puedan ser considerados de utilidad social, se cederán a una organización no lucrativa (Asociación, Fundación, etc..., pública o privada) a criterio de la Administración Concursal.

- ◆ El mismo destino seguirán cualquier bien de naturaleza mueble que se incorpore en el curso del procedimiento concursal y tenga la consideración de irrealizable o cuyo coste de conservación o depósito se prevea superior al de su realización.

12.1.2. BIENES DE NATURALEZA INMUEBLE.

- ◆ El fracaso del sistema de venta en los casos en que no fuera posible la realización supondrá la consideración de bien desprovisto de valor de mercado a los efectos del artículo 152.2 LC y, su permanencia en la masa activa no impedirá la conclusión del concurso cuando concurra alguna de las causas previstas en el artículo 176.1 LC.
- ◆ El mismo destino seguirán cualquier bien de naturaleza inmueble que se incorpore en el curso del procedimiento concursal y tenga la consideración de irrealizable.
- ◆ En dicho supuesto, corresponderá la liquidación, en caso de personas jurídicas concursadas, a quien conforme a los Estatutos o la Ley de Sociedades de Capital, le correspondiere ser liquidador, y todo ello, sin perjuicio, de la previsión del artículo 400 de la Ley de Sociedades de Capital, para la formalización de actos jurídicos tras la cancelación registral de la sociedad.

12.1.3. INMOVILIZADO FINANCIERO.

- ◆ El fracaso del sistema de realización de las participaciones sociales supondrá la consideración de derecho desprovisto de valor de mercado a los efectos del artículo 152.2 LC y, su permanencia en la masa activa, no impedirá la conclusión del concurso cuando concurra alguna de las causas previstas en el artículo 176.1 LC.
-

- ◆ El mismo destino seguirán cualquier derecho que se incorpore en el curso del procedimiento concursal y tenga la consideración de irrealizable.

13. PAGO A LOS ACREEDORES.

Una vez realizados los bienes y derechos que conforman la masa activa del concurso, la Administración Concursal aplicará el líquido resultante más el disponible de los saldos de Tesorería al pago de los créditos reconocidos en el concurso conforme a las reglas de la Sección 4 del Capítulo 2º del Título 5º de la Ley Concursal, así:

- ◆ Pago de los créditos contra la masa (art. 154 LC) o en su caso por el art. 176 bis.2 de la LC). Las deducciones para atender al pago de los créditos contra la masa se harán con cargo a los bienes y derechos no afectos al pago de los créditos con privilegio especial.
- ◆ El pago de los créditos con privilegio especial (art. 155 LC) se harán con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva. En los supuestos de realización de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial previstos en este artículo, el acreedor privilegiado hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si lo hubiere, a la masa activa del concurso.
- ◆ Pago a continuación de los créditos con privilegio general (art. 156 LC) que se atenderán por el orden establecido en el Art. 91 LC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.
- ◆ Con el sobrante que hubiere, se atenderán los créditos ordinarios (art. 157 LC) y si no hubiere suficiente para todos ellos, a prorrata.

- ◆ Tras atender los créditos anteriores y, si hubiere numerario, se satisfarán los créditos subordinados (art. 158 LC) por el orden establecido en el art. 92 de la LC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

14. INFORMACIÓN A LOS ACREEDORES.

De conformidad con la Ley Concursal, cada tres meses contados desde la apertura de la Fase de Liquidación, la Administración concursal informará del estado de las operaciones de liquidación (artículo 152 de la Ley Concursal) y ultimada ésta sin más bienes y derechos que realizar, previa a la solicitud de conclusión y archivo del procedimiento, rendirá cuentas de su actuación.

15. CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LA LIQUIDACIÓN.

Con la finalidad de lograr el mejor resultado de la Liquidación de la mercantil, PROMOCIONES LUJO CASA BALEARES, SLU, la Administración Concursal solicita del Juzgado que se entienda concedida autorización para:

- ◆ La exención de las tasas judiciales para la interposición de cuantas acciones judiciales se estimen pertinentes por la Administración Concursal en interés del concurso.
- ◆ Debido a la situación de liquidación de la sociedad y el cese la actividad, esta administración concursal considera innecesario la formulación y presentación de Cuentas Anuales en el Registro Mercantil, toda vez que la finalidad del mismo es trasladar información económica a terceros para su toma de decisión en la contratación con terceros a fin de valorar su solvencia patrimonial. Dicha información ya se tiene traslada a los terceros interesados con la inscripción del

concurso de acreedores y la apertura de la liquidación. Es por ello, que con la aprobación del Plan de Liquidación se interesa se exima a la administración concursal a la no presentación de las cuentas anuales en el Registro Mercantil para no incurrir en gastos no necesarios a cargo de la masa activa, toda vez la información de solvencia ya se encuentra publicada en el propio Registro Mercantil y la publicidad de las actuaciones de liquidación se realizará por medio de los informes trimestrales de liquidación.

En Palma de Mallorca, a 17 de julio de 2020.

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

Fdo.: Ana Groizard Cardoso

Col. Nº 3781 ICAIB