

Concurso abreviado 1058/2013

Sección 5ª

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE PALMA DE
MALLORCA

JORGE COBO GARCÍA, persona física designada por la entidad **ARTICULO 27 LEY CONCURSAL, S.L.P.**, administradora concursal **PROMOCIONES ES MIRADOR DE SAN JORDI, S.L.** designado por en los **Concurso Abreviado. Sección liquidación núm. 1058/2013** seguidos en ese Juzgado, ante el mismo comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO**:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 152.1 de la Ley Concursal, adjunto se presenta informe trimestral de las gestiones llevadas a cabo por esta administración desde la fecha del último informe.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO.- Que tenga por presentado este escrito y la documentación que se acompaña a los efectos oportunos.

Por ser de Justicia que respetuosamente pido en Palma de Mallorca, a
13 de enero de 2.020

INFORME SOBRE LA LIQUIDACIÓN

INFORME SOBRE LA LIQUIDACIÓN

1.1.-INTRODUCCIÓN.

Dando cumplimiento a la legislación vigente, quien suscribe presenta informe de las actuaciones llevadas a cabo desde la apertura de la fase de liquidación, cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 152.1 de la Ley Concursal que establece expresamente:

“Cada tres meses, a contar desde la apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez del concurso un informe sobre el estado de las operaciones, que detallará y cuantificará los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago, con indicación de sus vencimientos. Este informe quedará de manifiesto en la oficina judicial”.

De conformidad con lo recogido en el referido artículo, el presente informe versará sobre:

- a) Estado de las actuaciones.
- b) Detalle y cuantificación de los créditos contra la masa, devengados y pendientes de pago.

1.2.- ESTADO DE LAS ACTUACIONES.

En fecha de 29 de julio de 2014, era aprobado mediante Auto el plan de liquidación de los bienes y derechos de la concursada presentado por esta administración concursal. A continuación, se enuncian las actuaciones acontecidas desde la presentación del último informe trimestral:

PRIMERO.- Respecto a las fincas registrales nº **35.529 a 35.576**, tras la nulidad de pleno derecho acordada mediante Auto dictado el pasado 15 de julio de 2.019, en virtud del cual se dejaba sin efecto la adjudicación de las 48 fincas (**35.529 a 35.576**, inclusive) a la entidad **LIVING IN CALA BOU, S.L.**, se requirió

a esta parte mediante Providencia dictada el pasado 15 de julio de 2.019, a fin de informar sobre los datos contemplados en las escrituras públicas de constitución de hipoteca relativo al precio que los interesados tasaron las fincas, tipo de subasta, el valor señalado en la tasación, y la valoración actualizada a efectos de alcanzar el convenio de realización, por lo que solicitamos una **prórroga adicional** para atender dicho requerimiento.

Mediante Providencia dictada el 29 de julio era acordada la prórroga solicitada y en fecha 18 de septiembre, se presentó escrito por esta administración concursal aportando las notas simples de las **fincas registrales nº 35.529 a 35.576** cuya valoración total a efectos de subasta era de **9.970.036,40 €**, haciendo constar lo siguiente:

- *Que, la **valoración** tenida en cuenta a fin de alcanzar el **convenio de realización**, es la del **Informe provisional**, y textos definitivos del concurso, esto es, **6.127.444,44 €**.*
- *Que la finca fue adjudicada a favor de la entidad designada por el acreedor privilegiado especial, **LIVING IN CALA BOU, S.L.** por importe de **5.912.588,66 €**.*
- *Que el **crédito privilegiado especial reconocido** en la lista de acreedores ascendía a **6.360.365,75 €**.*

Dicho escrito resultaba proveído mediante Diligencia de Ordenación dictada el 04 de octubre de 2.019, dando traslado a las partes.

Por su parte, en fecha 12 de septiembre de 2.019, la mercantil **TRUE INVESTMEN COMPANY 2 S.L.**, acreedor privilegiado de las **48 fincas, nº 35.529 a 35.576**, presentó escrito solicitando **convocar la subasta judicial** de las mismas, siendo acordada mediante Diligencia de Ordenación dictada el día 13 de septiembre de 2.019, y mediante Decreto 13/09/2019, se convocaba la subasta judicial de un total de 75 fincas.

SEGUNDO.- En cuanto a la finca **nº 6.570** del Registro de la Propiedad nº 4 de Ibiza, tras ser adjudicada a la entidad **IBINVESTUR, S.L.**, por la cantidad

de 1.638.193,79 euros, el pasado 15 de julio, era dictada Providencia requiriendo a esta Administración concursal por 5 días para facilitar los datos relativos a la **valoración económica del activo**, tanto por tasaciones incorporadas en el documento público, precio pactado a efectos de subasta en escritura pública e informes que se hubieran tenido en cuenta para la dación en pago de **IBINVENTISUR, S.L.**

El 25 de julio de 2.019, **interesamos una prórroga** de quince días adicionales para atender dicho requerimiento, siendo acordada mediante Providencia dictada el 29 de julio de 2.019.

Atendiendo al requerimiento efectuado, el 18 de septiembre de 2.019, la administración concursal presentó escrito de alegaciones aportado nota simple de la finca **nº 6.570**, donde se hacía constar la tasación a efectos de subasta en 1.854.173,40 € y se aportaba copia de la Escritura Pública de préstamo hipotecario de fecha 10/05/2006, donde se reflejaba el mismo valor de tasación. Igualmente, se hizo constar que la finca resultaba adjudicada a favor del acreedor privilegiado especial, **IBINVESTUR, S.L.**, por importe de **1.638.193,79 €**, **cantidad superior a la valoración correcta de la finca de 1.506.450,00 €**. Además, se solicitaba al Juzgado en el **SUPlico** del escrito presentado el 18 de septiembre lo siguiente:

- *“Se acuerde la **conversión y convalidación** de la adjudicación efectuada a través de la oportuna autorización judicial para la venta directa de la finca registral 6.570, a favor de la entidad **IBINVESTUR, S.L.** por el mismo precio, es decir, 1.638.193,79 €, en los términos que constan en su oferta aportada como documento nº1 a nuestro escrito de 03 de agosto de 2.018.*
- *Anunciar la **autorización judicial** y sus condiciones con la misma publicidad que corresponda a la subasta judicial,*
- *Dar traslado a las partes personadas y al titular del crédito privilegiado especial para que manifiesten su parecer y, en su caso, su **consentimiento como titulares de los créditos con privilegio especial.***

- *En caso de no presentarse mejor postor, acuerde que **la venta de la finca registral 6570** quedará autorizada en los términos propuestos por la administración concursal en el escrito referido”.*

Dicho escrito resultaba proveído mediante Diligencia de Ordenación dictada el 04 de octubre de 2.019, dando traslado a las partes personadas para formular alegaciones.

TERCERO.- Subasta Judicial de las 75 fincas propiedad de la concursada. Como hemos mencionado, en fecha 13 de septiembre de 2.019, era dictado Decreto por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia convocando la subasta judicial de las 75 fincas propiedad de la concursada:

A.- Fincas de “Edificio la Torre” fincas 12.237, 12.326, 12.161, 12.180, 12.192, 12.193, 12.230, 12.231, 12.232, 12.234 inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ibiza

B.- Fincas de Promoción “Cala de Bou” fincas 35.529 a 35.576, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ibiza.

C.- Fincas de Promoción “Sa Carroca” fincas 31.641, 31.642, 31.644, 31.645, 31.647, 31.627, 31.628, 31.629, 31.630, 31.631, 31.632 inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ibiza.

D.- Chalet “Can Andalucía” finca 28.888 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ibiza.

E.- Local edificio “San Marino” finca 19.050 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Ibiza.

F.- Terreno “Sa Terra” finca 6.570 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de Ibiza.

G.- Terreno “Chiva” Urbanización Vistalegre finca 4.483 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva.

H.- Terreno finca “Molino Harinero La Torre” finca 12.359 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ibiza.

I.- Terreno “Chiva” finca rústica huerto nuevo finca 16.569 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Chiva.

J.- Terreno “Manolito” Finca 7.436 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Ibiza.

Publicado el anuncio en Boletín Oficial del Estado el día 28/09/2019, la subasta fue cancelada el día 11 de octubre, a petición de la Administración concursal pues las fincas de la concursada habían resultado agrupadas en 9 lotes, con el grave perjuicio de que los posibles interesados se encontraban obligados a pujar por el lote completo, no siendo posible pujar separadamente por cada finca. Además, esta parte se percató de varios errores en la valoración de algunas fincas, viéndonos obligados a solicitar la **suspensión de la subasta** mediante escrito presentado el 02 de octubre de 2.019, siendo proveído mediante Diligencia de Ordenación de 04 de octubre, dando traslado a las partes por término de una audiencia.

Finalmente, el día 11 de octubre, era dictado Decreto cuya parte dispositiva disponía: ***“dejar sin efecto el Decreto de 13 de septiembre, dejar sin efecto el edicto que da publicidad al mismo, cancelar con carácter urgente la subasta subida al Portal BOE y expedir un nuevo decreto por el que se saca a pública subasta tantos lotes como inmuebles a subastar”***.

El 15 de octubre, era dictado nuevo Decreto acordando sacar a subasta las 75 fincas en lotes separados, siendo publicado en el Boletín Oficial del Estado el 23 de noviembre de 2.019, donde se encontraba prevista la apertura el día 26 de noviembre de 2.019.

Tras la celebración de la subasta, con fecha de cierre el día 16 de diciembre de 2.019, hemos de referir que se han producido diversas pujas por los lotes mencionados, encontrándonos a la espera de que el Sr. Letrado de la Admón. De Justicia dicte la resolución que proceda con el resultado final de las adjudicaciones.

CUARTO.- En cuanto a las fincas registrales números **31.267, 31268, 31.269, 31.630, 31.631, 31.632, 31.641, 31.642, 31.644, 31.645, 31.647** inscritas en el Registro de la Propiedad n ° 2 de Ibiza:

El 02 de mayo era solicitada por la Administración concursal la comparecencia prevista en el Artículo 640 de la LEC, señalada el día 27 de junio de 2.019 a las 10:00 horas. No obstante, a la vista de que no se pudo alcanzar ningún acuerdo global para la enajenación, y tras la nulidad acordada en Autos en la otra comparecencia celebrada, se interesó suspender la misma mediante escrito presentado el 25 de junio. Dicho escrito resultaba proveído mediante Diligencia de Ordenación dictada en fecha 26 de junio de 2.019, mediante la cual se estimó la **suspensión de dicha comparecencia**.

QUINTO.- Ejecución de Títulos Judiciales nº 899/18. En la presente ejecución, derivada de la demanda de desahucio interpuesta frente al Sr. Ribas, ninguna novedad se ha producido al respecto desde la presentación del último informe, esto es:

Por esta parte se interesó la ejecución dineraria por las rentas impagadas tras la entrega de llaves y desalojo del demandado del inmueble, siendo que el pasado 05 de mayo de 2.019 nos daban traslado del escrito de personación en la Ejecución de Título Judiciales n ° 899/18 seguida ante el Juzgado de lo Mercantil de Don Juan José Ribas Serrano presentada en fecha 26 de abril de 2.019, quedando pendientes de los trámites procesales oportunos para continuar con la ejecución.

SEXTO.- En cuanto al **vehículo Mercedes 420 CDI**, matrícula 4566-DRR adjudicado en su día a D. Francisco Javier Sánchez Poza, por esta se solicitó el levantamiento de las cargas que pesan sobre dicho bien, al objeto de inscribir el cambio de titularidad, por lo que en fecha 16 de octubre de 2018, se aportaba por esta administración concursal el domicilio del acreedor BANKIA S.A., cumpliendo con el requerimiento efectuado de fecha 05 de octubre de 2.018.

Dicho escrito era proveído mediante Diligencia de Ordenación de fecha 19 de diciembre de 2.018 dando traslado a BANKIA S.A., por tres días **sin que hasta la fecha se hayan formulado alegaciones por la entidad**, por lo que continuamos a la espera de que se acuerde el levantamiento de las mismas.

SÉPTIMO.- Incidente Concursal 14058/2013-07.- En lo respectivo a la Demanda Incidental interpuesta por esta administración concursal y la concursada ante el Juzgado el día 31 de julio de 2018, en ejercicio de la acción declarativa de resolución contractual de los contratos de franquicia y suministro e indemnización por daños y perjuicios frente a **CENTROS COMERCIALES CARREFOUR y SUPERMERCADOS CHAMPIONS:**

Como ya informamos en el anterior informe, mediante Diligencia de Ordenación de fecha 05 de febrero de 2.019, nos era trasladada contestación a la demanda formulada por los demandados.

El 05 de agosto de 2.019 era dictado Auto convocando a las partes para la celebración del acto de vista, declarando la pertinencia de las pruebas documentales, testificales y periciales propuestas por las partes admitida.

El 11 de septiembre, era requerida esta parte para aportar la página 11 del dictamen pericial de 21 de mayo de 2.018, elaborado por Defensa Tributaria Punto Organización S.L., suscrito por Doña Raquel Benasco, acompañado como Documento nº 32 de la demanda, siendo atendido el requerimiento mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2.019, siendo proveído mediante Diligencia de Ordenación dictada el 08 de octubre de 2.019.

Tras el requerimiento efectuado a **SUPERMERCADOS CHAMPION S.A. y CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A.** el 18 de noviembre de 2.019, para aportar soporte documental sobre el objeto de la demanda incidental sin que éste fuera atendido por los demandados, el 18 de diciembre de 2.019 eran dictadas Diligencias de Ordenación acordando requerir nuevamente a

SUPERMERCADOS CHAMPION S.A. y CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A. , con apercibimiento de incurrir en desobediencia judicial.

OCTAVO.- En cuanto a los recursos presentados por la entidad **SAREB**, finalmente, el 06 de septiembre de 2.019 era dictado Auto en virtud del cual, el Juzgado **desestimaba el recurso de reposición** interpuesto contra la Providencia de 29/03/2019, denegándole a la entidad **SAREB** la posibilidad de formular protesta contra el Auto de 05/03/2019, que desestimaba el recurso de reposición contra el Auto de 11/09/2018.

Por otro lado, **la citada entidad**, presentó escrito solicitando cancelar la subasta judicial *SUB-JC-2019-139120*, del lote nº 72 correspondiente a la **finca registral nº 4.483** alegando el recurso de queja interpuesto.

El día 09 de diciembre, por medio de Diligencia de Ordenación se acordaba no haber lugar a la anulación de la subasta, dado que el mencionado recurso carece de efectos suspensivos.

NOVENO.- Otras actuaciones dignas de mención. En fecha 29 de octubre, mediante Diligencia de Ordenación nos daban traslado del escrito de 29/10/2019 remitido por el Registro de la Propiedad nº 3 de Ibiza sobre la finca registral nº **19.050 (Local edificio “San Marino”)**, en virtud del cual nos comunicaban la **cesión de los créditos privilegiados** por parte de **BANCO MARE NOSTRUM**, hoy **BANKIA S.A.**, a la compañía **MEL MATCH ACQUISITION SARL**.

El 09 de diciembre de 2.019, era solicitado por **BURLINGTON LOAN MANAGEMENT DAC**, requerir a esta administración concursal por medio del Juzgado para aportar copia de los contratos de arrendamiento correspondientes a las fincas hipotecadas. Dicho escrito resultaba proveído mediante Diligencia de Ordenación dictada el 10 de diciembre, dándonos traslado a los efectos oportunos.

1.3.- DETALLE Y CUANTIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS CONTRA LA MASA, DEVENGADOS PENDIENTES DE PAGO.

A la fecha, los créditos contra la masa devengados en el presente concurso se encuentran al corriente, siendo abonados por orden de vencimiento.

En Palma de Mallorca, a 13 de enero 2.020.