

**JDO. DE LO MERCANTIL N. 1 DE PALMA DE MALLORCA**

C/TRAVESSA D'EN BALLESTER S/N

Teléfono: 971 21 94 14

Fax: 971 21 94 56

6360A0

N.I.G.: 07040 47 1 2013 0001596

**SECCION V LIQUIDACION 0001058 /2013**

Procedimiento origen: CONCURSO ABREVIADO 0001058 /2013

**Sobre OTRAS MATERIAS**

DEMANDANTE D/ña. PROMOCIONES ES MIRADOR DE SANT JORDI S.L.

Procurador/a Sr/a. SANTIAGO CARRION FERRER

Abogado/a Sr/a.

D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

**AUTO**

En Palma de Mallorca a 29 de julio de 2014

**HECHOS**

**Primero:** en el presente concurso por el Procurador D. Santiago Carrión Ferrer, en nombre y representación del concursado Promociones Es Mirador de Sant Jordi SL, se presentó propuesta de liquidación prevista en el artículo 190.3 y 191 ter de la LC.

**Segundo.-** De la propuesta se dio el preceptivo traslado a la administración concursal, quien ha presentado escrito de evaluación de la propuesta.

**Tercero.-** No se han presentado escritos de alegaciones por acreedores personados, quedando los autos pendientes de resolución.

**Cuarto:** en el presente procedimiento se han cumplido todas las prescripciones legales, salvo el cumplimiento de los plazos legales debido al número, volumen y complejidad de los asuntos que penden ante el Tribunal.

**FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**Primero.- Marco Normativo**

El artículo 190.3 de la Ley Concursal obliga a aplicar el procedimiento abreviado cuando el deudor presente, junto con la solicitud de concurso, un plan de liquidación que contenga una propuesta escrita vinculante de compra de la unidad productiva en funcionamiento. La tramitación para tal supuesto en la prevista en el artículo 191 ter conforme al que, abierta la fase de liquidación, habrá de darse traslado del plan presentado por el deudor a la Administración concursal para que emita informe y a los acreedores para que puedan formular alegaciones. El informe de la Administración concursal deberá



incluir necesariamente el inventario de la masa activa del concurso y evaluar el efecto de la resolución de los contratos sobre las masas activa y pasiva del concurso.

En el caso de autos la entidad deudora y ahora concursada acompañó a su solicitud plan de liquidación con el contenido previsto en el artículo 190.2 de la Ley Concursal lo que determinó la aplicación del procedimiento abreviado en la modalidad regulada en su artículo 191 ter. Cumplidos los trámites, debe examinarse si es procedente la aprobación del plan de liquidación en los términos en que viene propuesto.

Asimismo dispone el art.148.2 LC, que "Durante los quince días siguientes a la fecha en que haya quedado de manifiesto en la secretaría del juzgado el plan de liquidación, el deudor y los acreedores concursales podrán formular observaciones o propuestas de modificación. Transcurrido dicho plazo, el juez, según estime conveniente para el interés del concurso, resolverá mediante auto aprobar el plan en los términos en que hubiera sido presentado, introducir en él modificaciones en función de aquéllas o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. Contra este auto podrá interponerse recurso de apelación."

### **Segundo.- Ideario general de la liquidación concursal**

Con carácter general debemos ofrecer unos postulados que rigen para todo proceso liquidatorio en el marco de un concurso de acreedores.

1. Pese a que resulta de primordial predicamento de la liquidación el mantenimiento de la integridad de las unidades de negocio, compatibilizándolo con el respeto a las prerrogativas de los acreedores con privilegio especial, bajo el establecimiento de unos plazos lo suficientemente amplios y sucesivos para ejecutar la realización de activos, atendidas las especiales circunstancias que pudieran darse en la concursada y del tipo de activos a realizar pudiera priorizarse la enajenación por lotes a través de la venta directa y subsidiariamente subasta notarial y la judicial.

2. Como no puede ser de otra forma, el objetivo final es la realización de los activos para la satisfacción de los acreedores del concurso, en el bien entendido que la comunidad de pérdidas que supone la masa pasiva del proceso, minimice los perjuicios derivados del retraso en el cobro y de la imposibilidad de satisfacer íntegramente sus créditos. Para ello se revela esencial el siguiente ideario:

- La agilización del proceso de la liquidación concursal facilitando la tramitación rápida de la misma mediante reglas que favorezcan su terminación en el plazo máximo establecido en la Ley Concursal.
- Transparencia del proceso de realización pública tanto para acreedores como para postores y otros interesados, que pueden verificar en tiempo real el proceso de liquidación.
- Máxima difusión y publicidad del proceso de realización pública, con acceso a través de los actuales medios tecnológicos a la más completa información relativa a los bienes objeto de venta (tasaciones, resoluciones judiciales relevantes en el proceso de liquidación, Plan de Liquidación, bases de la subasta, fotografías, localización de mapas de los bienes objeto de realización, etc.).
- Facilidad en el acceso al proceso liquidatorio de posibles interesados evitando innecesarios desplazamientos físicos para su participación y acceso a toda la información relevante relativa a todos los bienes objeto de subasta. Para ello el uso de



las nuevas tecnologías existentes representan un gran avance respecto al modelo tradicional.

- Debe primar la seguridad jurídica mediante establecimiento de procesos de seguridad informática. Todo el proceso de venta liquidatoria que se adapte a las nuevas tendencias y tecnologías debe conjugar ambos parámetros, acudiendo a las herramientas existentes que acojan estos principios.
- Descarga sustancial de trabajo al juzgado, externalizando todo el proceso de liquidación que, salvo supuestos especiales, por la naturaleza y características de los bienes objeto de venta, se lleva a efecto desde la aprobación del Plan y hasta la consumación de las ventas sin intervención del mismo.

3. Como proceso de realización de bienes y derechos, no puede identificarse con ejecución de los mismos. En modo alguno estamos en presencia de un trámite ejecutivo en el que se realizan bienes para pagar a unos acreedores al haber promovido éstos la venta de aquellos. La cuestión ha sido tratada en el auto de 21 de marzo de 2012, dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Oviedo, en el que desarrolla la situación procesal del titular de un privilegio especial en el marco de un proceso de liquidación concursal. Así, dispone: "...La cuestión dista de ser sencilla y no ha merecido una respuesta unánime de la doctrina. GARRIDO [Comentarios a la Ley Concursal, ROJO-BELTRÁN (Dir.), II, Thomson-Civitas, p. 2391] sostiene que la posición de "ejecutado" la ostenta la administración concursal, quedando vacía de contenido la posición de ejecutante. MORALEJO IMBERNÓN [Comentarios de la Ley Concursal, Bercovitz Rodríguez-Cano (Dir.), II, Tecnos, p. 1620] cree, por el contrario, que la referencia al ejecutante debe entenderse sustituida por la "comunidad de acreedores", lo que en la práctica supone dejar sin efecto aquellas facultades exorbitantes. Sin embargo la posición a mi juicio más correcta es la que defiende CARRASCO PERERA (Op. cit., p. 125), quien cree que el ejecutante será la administración concursal, a la cual carece de sentido reconocerle tales atribuciones (téngase en cuenta la prohibición de adquirir bienes de la masa activa, incluso por subasta, art. 151.1 LC). "Puede comprobarse en tal caso –sentencia- cómo se destruye una parte importante de la posición creditoria, simplemente por el hecho de que el acreedor haya dejado de tener la condición de ejecutante".

Esta es la posición que, a juicio de este juzgador, se adapta mejor a las peculiaridades del supuesto examinado. La posición de ejecutante la ostenta la administración concursal, no el acreedor hipotecario ... Ahora bien, la posición de ejecutante que se reconoce a la administración concursal es sui generis. No le son trasladables, sin más, los atributos y potestades que la LEC reconoce a quien ostente tal condición y que han quedado referidas. Antes al contrario, es un ejecutante huérfano de tales facultades, es un mero impulsor de la subasta como corolario de su configuración legal de órgano liquidador. La posición de ejecutado la conserva la concursada, que mantiene ad intra del concurso su plena capacidad procesal (art. 145.3 LC) no obstante su disolución y la suspensión de facultades de administración y disposición que la Ley Concursal liga a la apertura de la fase de liquidación. El acreedor hipotecario, sería, sin merma de la calificación concursal de su crédito como privilegiado especial del art. 90.1.1º, un acreedor más a los efectos de subasta..."

4. Como reconoce la STS de 23 de julio de 2013 "Los titulares de un crédito garantizado con una hipoteca, en el caso de que su deudor sea declarado en concurso de acreedores, gozan de la condición de acreedores con privilegio especial, conforme al art.90.1º LC. Esta consideración no impide que, con las limitaciones del art.56 LC para los casos en que el bien gravado esté afecto a la actividad empresarial o profesional del deudor, pueda instarse la ejecución de la hipoteca. En cualquier caso, el apartado 3 del art.57 LC prevé que "abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones -de ejecución separada- perderán el derecho a hacerlo en procedimiento separado".

Esto supone que la realización del bien se hará dentro de la liquidación, ya sea en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el art.148 LC, ya sea siguiendo las reglas legales del art.149 LC. De este modo, si se opta por la realización del bien hipotecado, aisladamente o con otros activos del deudor, con lo obtenido (el precio alcanzado con la realización o venta del bien, si se enajenó aisladamente, o la parte



proporcional del precio obtenido por la realización del conjunto de activos, que corresponda al bien hipotecado, cuando se haya enajenado junto con otros bienes) deberá pagarse el crédito garantizado con la hipoteca (art.155.1 LC), y esta realización dará lugar a la cancelación de la carga. Sin perjuicio de que la parte del crédito hipotecario no satisfecho con lo obtenido por la realización del bien hipotecado, continuará reconocido dentro de la masa pasiva del concurso, con la calificación que corresponda.

Pero si se opta, como en el caso objeto de enjuiciamiento, por la realización del bien hipotecado junto con otros activos, con la subrogación del adquirente en los tres créditos garantizados con la hipoteca, que quedan excluidos de la masa pasiva, entonces debe entenderse que se hizo "con subsistencia del gravamen", conforme al apartado 3 del art.155 LC, por lo que no cabe acordar su cancelación. El plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el art.149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art.155 LC.

El plan de liquidación hubiera podido prever el levantamiento de la carga hipotecaria si con la venta del bien gravado se hubiera abonado, hasta donde se pudiera, el crédito garantizado, sabiendo que el resto de crédito no satisfecho permanecería reconocido en la masa pasiva del concurso, con la clasificación que pudiera corresponderle. Pero si el plan de liquidación opta por la venta del bien con subrogación del adquirente en la deuda garantizada con la hipoteca, y por lo tanto con la exclusión del crédito de la masa pasiva, en ese caso, el plan no puede impedir la subsistencia de la carga, que continuará garantizando el pago del crédito hipotecario, esta vez por parte del adquirente del bien que se subroga en la deuda.”

5. La forma en que se lleva a término la realización de bienes y derechos queda a la discrecionalidad de la propuesta que se haga y se admita, que puede decidir el cauce por el que se canalice las ventas; incluso el acudir a entidades especializadas o técnicos cualificados en relación con el tipo de bienes o acciones a ejecutar. Lógicamente, esas actuaciones no son gratuitas y supondrán un coste para la venta. En consonancia, procede abonar las mismas, pero siempre y cuando la retribución se fije en base a la labor que desarrolle la actividad de realización, de los medios y conocimientos para la consecución de un fin concreto. Prueba evidente de la bondad de lo que se expone es que el legislador, en la reforma de la ley 38/2011, al regular el denominado como “archivo express” por insuficiencia de activo para atender los gastos contra la masa, recoge en el art.176 bis.2 LC, como crédito de satisfacción preferente, los gastos imprescindibles para atender a la liquidación, pudiendo quedar comprendido en ellos todos los que fuesen necesarios para realizar esa tarea de realización, ya sea por la administración concursal o por terceros contratados ad hoc.

6. No se puede utilizar el trámite de observaciones a la propuesta del plan de liquidación para proceder a efectuar una impugnación del inventario de bienes y derecho ni del listado de acreedores, tratando de obtener un pronunciamiento de incorporación a los listados presentados por la administración concursal. Como tampoco puede quedar reservado este cauce para tratar de obtener un pronunciamiento acerca de la existencia o no de un crédito contra la masa, o provocar un pronunciamiento de condena a la administración concursal para que proceda a abonar el mismo.

7. Como dispone el auto del Juzgado de lo Mercantil nº2 de Palma de Mallorca de 27 de junio de 2014 “Es cierto que la Ley Concursal se inspira en el principio de conservación de empresa y de la actividad económica en el intento de dar satisfacción a los diversos intereses en juego –económicos, sociales, laborales-, señalando el epígrafe VII de su Exposición de Motivos que ..”la ley procura la conservación de las empresas o unidades productivas de bienes o servicios integradas en la masa, mediante su enajenación como un todo, salvo que resulte más conveniente a los intereses del concurso su división o la realización aislada de todos o algunos de sus elementos componentes, con preferencia a las soluciones que garanticen la continuidad de la empresa”. Ese principio se refleja en el contenido del artículo 149 en el que para favorecer la transmisión de la empresa y su continuidad, prevé la posibilidad de que por el Juez se acuerde la no subrogación del adquirente en determinadas deudas salariales o derivadas de indemnizaciones.

No obstante, ese principio inspirador no permite perder de vista la finalidad última a que responde el proceso concursal y, por ende, la liquidación de la masa activa, cual es la de



ofrecer a los acreedores el mayor grado de satisfacción mediante la realización ordenada de los bienes del deudor. Es éste el superior principio a que debe obedecer el proceso de liquidación sin perjuicio de conciliar el mismo con otros intereses que también se consideran dignos de protección.”

### Tercero.- Propuesta de liquidación de la concursada

La propuesta de plan de liquidación que efectúa la concursada con su solicitud inicial reviste las siguientes características:

1. Pretende, como primera y preferente opción, la venta de las unidades productivas a favor de la oferta vinculante existente.
2. El contenido de la unidades productivas es el siguiente:

#### a) Unidad Productiva 1: Centro Comercial

La unidad productiva numerada con el número 1 y denominada “Centro Comercial” contiene los elementos necesarios para el desarrollo del negocio de explotación del mismo. Dicho negocio consiste principalmente en el arrendamiento de los diferentes locales que se hallan en su interior y las actividades auxiliares habituales para ello.

La unidad productiva se define por activos, contratos laborales y contratos de alquiler. Por tanto, la definición de la unidad productiva es la siguiente:

##### i. Activos de la Unidad Productiva 1

- Terreno en el cual se ubica el centro comercial.

- 13 locales del centro comercial (la totalidad).

- Instalaciones, maquinaria, electrodomésticos, utillaje y mobiliario de todos los locales del centro comercial que son propiedad de Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L., a excepción de la heladería.

- Vehículos: Nissan Micra (IB 3464 CX), Porsche Cayenne (9750 FGL) y Mercedes E-240 (4566 DRR).

- Licencia de negocio de bar-restaurante de la cual Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L. es titular para la explotación de un restaurante en el local 5 del centro comercial.

##### ii. Contratos laborales de la unidad productiva 1

Los contratos laborales incluidos en esta unidad productiva son los de los siguientes trabajadores: Fernández Rozada, María Elena

##### iii. Contratos de arrendamiento de la Unidad Productiva 1

Los contratos de arrendamiento incluidos en la unidad productiva 1 son los que se relacionan a continuación:

##### Arrendatario

	<b>Objeto arrendamiento</b>	<b>Renta mensual</b>	<b>Inicio</b>	<b>Fin</b>
Hipercentro Supermercados	local en Centro Comercial CMP	10.000 €	01/09/13	01/09/33
Gimnasio Nirvana	local en Centro	3.140 €	01/06/06	01/06/16



	Comercial CMP				
Restaurante Sangrantana	local Centro Comercial CMP	en 2.100 €	01/10/12	01/10/22	
Centro Belleza	local Centro Comercial CMP	en 1.500 €	01/04/13	01/04/23	

Además de los anteriores contratos, están también incluidos en la Unidad Productiva los contratos de suministros (agua, luz, etc.) de los cuales Promociones es Mirador de Sant Jordi, S.L. es titular.

### b) Unidad Productiva 2: Heladería Sant Jordi

La Unidad Productiva nº2 se define por ser la que explota el negocio de la heladería instalada en uno de los locales del centro comercial. Dicha Unida Productiva se define como se indica seguidamente:

#### i. Activos de la Unidad Productiva 2

Los activos que definen la Unidad Productiva nº2 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	Unidades
Licuadaora acero inox robot coupe J80 ultra	1
Exprimidor de zumos inox Lomi	1
Vaso batidor inox Lomi	1
Montadora nata Carpigiani	1
Granizadora Ugolini cuerpo	1 2
Nevera conservadora de granizados de 6 cubos inox	1
Microondas Fagor inox	1
Horno 4 bandejas	1
Fermentadora 8 bandejas	1
Equipo SAI	1
Tostador 2 niveles	1
Lavavasos	1
Batidora brazo grande	1
Televisor LG 32 "	1
Televisor LG 42 "	1
Plato postre	35
Plato pan	14
Plato café	26
Pinza pastelería	1
Pinza hielo	1
Pinza fruta	3
Cuchillo pelar	3
Cuchillo panero pequeño	2
Cuchillo panero	1
Cuchillo grande	1
Cubitera termica	2
Tuper embutido transparente	1
Tuper pequeño fruta transparente	2



Tuper transparente	6
mediano fruta	
Tuper transparente grande	2
fruta	
Bol hermetico cristal	4
Kit completo cockteleria	1

Además de dichos elementos, se incluye como activo de la Unidad Productiva la licencia para llevar a cabo la actividad, otorgada por el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia a Promociones Es Mirador de Sant Jordi, S.L.

#### *ii. Contratos laborales de la Unidad Productiva 2*

Los contratos laborales incluidos en la Unidad Productiva de la Heladería son los de los siguientes trabajadores: Manuel Sancho Gordillo, Catalina Tur Cardona y Fatima Zhara Rachidi

#### *iii. Otros contratos de Unidad Productiva 2*

La persona que adquiera, mediante el procedimiento descrito en este Plan de Liquidación, la Unidad Productiva de la heladería deberá llegar a un acuerdo con la propiedad del local en el cual se desarrolla la actividad. Consta a esta parte que las sociedades ofertantes por la heladería y por el local han firmado un preacuerdo para el arrendamiento del local de la heladería.

### **c) Unidad Productiva 3: Gestión inmobiliaria**

La unidad productiva nº3 es la dedicada a la gestión inmobiliaria de todas las propiedades que no se hallan ubicadas en el Centro Comercial. Es decir, se trata de la actividad inmobiliaria consistente en la gestión de los arrendamientos y las ventas de inmuebles.

#### *i. Activos de la Unidad Productiva 3*

- Bien Inmueble “Promoción Sa Carroca”: 11 Viviendas situadas en Sant Josep de Sa Talaia.
- Bien Inmueble “Can Andalucía”: vivienda unifamiliar situada en San Josep de Sa Talaia.
- Bien inmueble “local A Edificio La Torre”: local comercial Edificio A Conjunto La Torre situado en Ibiza.
- Bien inmueble “local B Edificio La Torre” Local comercial Edificio B Conjunto La Torre situado en Ibiza.
- Bien Inmueble “plazas de aparcamiento La Torre”: 54 Plazas aparcamiento del “Conjunto La Torre” situadas en Ibiza.
- Bien inmueble “local calle San Marino”: local comercial situado en Edificio San Marino, en Santa Eulalia del Rio.
- Bien Inmueble “Promoción Cala Bou”: 48 viviendas situadas Sant Josep de Sa Talaia Cala Bou Sant Agustí.
- Solar en Ibiza “Manolito”: mitad indivisa de un solar en Ibiza.
- Instalaciones, maquinaria, electrodomésticos y utillaje: todos los elementos de la sociedad descritos en el inventario de bienes, a excepción de los incluidos en las otras dos unidades productivas.
- Mobiliario y equipos informáticos: todos los elementos de mobiliario, hardware y software con códigos y licencias, a excepción de los incluidos en las otras dos unidades productivas.

#### *ii. Contratos laborales de la unidad productiva*



Los contratos laborales incluidos en la Unidad Productiva son los del trabajador siguiente:  
Ángel Miguel Climent

*iii. Contratos de arrendamiento de la Unidad Productiva 3*

Los contratos de arrendamiento incluidos en la Unidad Productiva 3 son los siguientes:

Promoción	Arrendador	Arrendatario	Objeto	Renta mensual	Inicio	Fin
Cala Bou	PEMSJ	Montserrat Costa	Estudio 18	400 €	01/10/13	01/10/15
Cala Bou	PEMSJ	Inmaculada Ruiz	Estudio 16	400 €	01/10/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Asier Salvador	Estudio 43	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Beatriz García	Estudio 17	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	María Ángeles Castell	Estudio 41	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Rayco Sarmiento	Estudio 43	400 €	01/12/13	01/10/14
Cala Bou	PEMSJ	Alberto Sánchez	Estudio 40	400 €	01/10/13	01/10/15
Sa Carroca	PEMSJ	Remo Frisina	Sa Vinya Bajo 1-da.	1000 €	01/12/13	01/12/18
Sa Carroca	PEMSJ	Wok Gran China	Sa Vinya Bajo 1-izda.	1.100 €	01/01/10	01/01/15
Sa Carroca	PEMSJ	Marco Frisina	Sa Vinya 1-izq.	950 €	01/12/13	01/12/18
Sa Carroca	PEMSJ	Juan J. Mironenko	Sa Vinya 1-derecha	800 €	14/12/12	14/12/17
Sa Carroca	PEMSJ	Natalie D. Zeltzer	Sa Vinya Adosado 2	1.350 €	05/05/11	05/05/17
Sa Carroca	PEMSJ	M. Dolores Guirao	Sa Vinya Adosado 7	900 €	01/11/12	01/11/17
San Marino	PEMSJ	BBVA	Local	6.517 €	15/10/01	15/10/21
La Torre	PEMSJ	Erosky	Local 1	8.809 €	23/05/01	23/05/21
La Torre	PEMSJ	Ibiza Home Media	Local 2	1.500 €	01/07/10	01/07/20
La Torre	PEMSJ	Juan M. Ramos Rodriguez	Parking			100,01 €
La Torre	PEMSJ	Vicente Marí	Parking			50,01 €
La Torre	PEMSJ	Ismael Hajmoussa	Parking			50,01 €
La Torre	PEMSJ	Sergio Restituto Pacheco	Parking			50,01 €
La Torre	PEMSJ	Rita Botella Rivas	Parking			50,01 €
La Torre	PEMSJ	Angel Lopez	Parking			60,01 €
La Torre	PEMSJ	Abdeslam Gharbi	El Parking			60,01 €
La Torre	PEMSJ	Ismael Salazar	Moncin Parking			50,01 €
La Torre	PEMSJ	David Iglesias	Parking			60,01 €



La Torre	PEMSJ	Guerrero Oscar Roman	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Pedregosa Francisco	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Alvado Costa Margarita Bonet	Parking	60,01 €
La Torre	PEMSJ	Costa Pedro Martin	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Peñacoba Richard Bourbia	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Alvarez David Alvite	Parking	25,01 €
La Torre	PEMSJ	Buigues Antonio	Parking	60,01 €
La Torre	PEMSJ	Fernandez Pliego		
La Torre	PEMSJ	Isabel Martinez Tolosa	Parking	60,01 €
La Torre	PEMSJ	Jose Estarlich Herrera	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Ricardo Guillem Burgos	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Jordi Bonatxe Felici	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Luis Carlos Bueno Bueno	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Angel Corcoles Callejas	Parking	100,01 €
La Torre	PEMSJ	Carlos Ortega Benitez	Parking	55,01 €
La Torre	PEMSJ	Manuel Hidalgo Ortiz	Parking	60,01 €
La Torre	PEMSJ	Jose Manuel Alvarez	Parking	60,01 €
La Torre	PEMSJ	Mercado Vicente Roig	Parking	50,01 €
La Torre	PEMSJ	Mari Elvira Restituto	Parking	60,01 €
La Torre	PEMSJ	Sanchez Jose Maria Caña	Parking	25,01 €
La Torre	PEMSJ	Garcia Margarita	Parking	65,01 €
La Torre	PEMSJ	Gonzalez Recio Jose Manuel	Parking	65,01 €
		Povea Gonzalez		

3. La oferta vinculante existente por la unidad productiva 1 supone la transmisión de los activos referidos, más la subrogación en los contratos y el pago mediante la subrogación en la primera hipoteca que pesa sobre los inmuebles hasta un importe del 60% del principal, lo cual supone un importe aproximado de 1.537.484,84 €. La oferta implica la no subrogación en la parte de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación y que deberían ser asumidos por el FOGASA, así como la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso que no gocen de un privilegio especial, el levantamiento de todos los embargos que afecten a los bienes objeto de transmisión, y la declaración de que por el auto de adjudicación el adquirente no podrá ser reclamado por deudas fruto de los contratos adquiridos en la liquidación.
4. La oferta vinculante existente por la unidad productiva 2 supone la transmisión de los activos referidos, más la subrogación en los contratos y el pago mediante la



subrogación en los contratos laborales de los trabajadores a nombre de la nueva sociedad. La oferta implica la no subrogación en la parte de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación y que deberían ser asumidos por el FOGASA, así como la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso que no gocen de un privilegio especial, el levantamiento de todos los embargos que afecten a los bienes objeto de transmisión, y la declaración de que por el auto de adjudicación el adquirente no podrá ser reclamado por deudas fruto de los contratos adquiridos en la liquidación.

5. La oferta vinculante existente por la unidad productiva 3 supone la transmisión de los activos referidos, más la subrogación en los contratos y el pago mediante la subrogación en los préstamos hipotecarios que pesan sobre los inmuebles, cuyo importe asciende a 12.398.862,82 € y la asunción de deuda bancaria con garantía de terceros por importe de 1.824.048,24 €. La oferta implica la no subrogación en la parte de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación y que deberían ser asumidos por el FOGASA, así como la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso que no gocen de un privilegio especial, el levantamiento de todos los embargos que afecten a los bienes objeto de transmisión, y la declaración de que por el auto de adjudicación el adquirente no podrá ser reclamado por deudas fruto de los contratos adquiridos en la liquidación.

#### **Cuarto.- Las entidades oferentes**

La oferta vinculante adjunta a la solicitud de concurso, proviene de las entidades Explotaciones Comerciales Sant Jordi SL (unidad productiva 1), Desarrollos Hosteleros M-Orion SL (unidad productiva 2) y Desarrollos Empresariales Abex SL (unidad productiva 3). Todas ellas son mercantiles participada al 100% por Holdco Investment Calaboix SL, que a su vez está compuesta íntegramente por la familia García Carpintero. Unas sociedades constituidas ex profeso para efectuar la oferta vinculante y adquirir las unidades productivas.

Precisamente Dña. Mercedes García Carpintero Castillo y D. José Vicente García Carpintero Romero, son los administradores solidarios de Explotaciones Comerciales Sant Jordi SL, de Desarrollos Hosteleros M-Orion SL y de Desarrollos Empresariales Abex SL.

De igual forma debemos recordar que la sociedad ahora en concurso, Promociones Es Mirador de Sant Jordi SL, es una sociedad cuyos socios son la mercantil Construcciones Es Torrente 69 SL en liquidación (con un 37,67%), por D. Vicente García Carpintero Ruiz Valdepeñas (con un 53,51%), Dña. Mercedes Castillo García (con un 1,99%), D. Marcos García Carpintero Castillo (con un 4,24%), Dña. Mercedes García Carpintero Castillo (con un 0,003%) y D. José Vicente García Carpintero Romero (con un 2,56%), el cual ostenta el cargo de administrador único.

A este respecto recordamos que la sociedad Construcciones Es Torrente 69 SL en liquidación cuyo capital está formado por D. Vicente García Carpintero Ruiz Valdepeñas (con un 97,96%) y D. José Vicente García Carpintero Romero (con un 2,04%)

#### **Quinto.- Fraude de ley en la propuesta presentada**

En este punto del debate, lo procedente es dictar el correspondiente pronunciamiento acerca de las ofertas efectuadas, cuestionándose la validez de la misma por el hecho de apreciar un fraude de ley.

Como analizó el auto del Juzgado de lo Mercantil nº3 de Pontevedra de 15 de abril de 2014, “queda constatado es que se pretende transmitir la unidad productiva en su integridad dentro del proceso concursal. Esa voluntad transmisiva, en sí misma considerada, no es ilícita: el concursado puede optar por su liquidación desde el primer momento del proceso – artículo 142.1 LC-, estando obligado el juzgado a dictar auto abriendo la fase de liquidación, y determinando – en caso de incorporarse una oferta vinculante de compra- la necesaria aplicación del procedimiento abreviado con las especialidades descritas en el primer fundamento de derecho.

Ahora bien, la ilicitud no proviene ni de la solicitud de liquidación del deudor ni de la oferta vinculante de compra, sino de las concretas circunstancias que se dan en ambas, en el



ámbito subjetivo del deudor – por la especial configuración de su pasivo-, del oferente- hijo del administrador y socio- y del precio ofrecido -8.000 euros, cuando el avalúo del deudor en la solicitud asciende a 85.360 euros, y el inventario provisional realizado por la administración concursal al amparo del artículo 191 lo valora en algo más de 66.000 euros.

Desde nuestro punto de vista, el conjunto de las circunstancias permiten pensar en el fraude de ley puro: no sólo se pretende el traspaso familiar del negocio eludiendo responsabilidades tributarias propias de la sucesión sino que, además, pretende hacerse por un precio módico, por no decir vil.”

Llevado al supuesto de autos, el fraude se aprecia considerando lo siguiente:

1. Las entidades oferentes son unas entidades directamente vinculadas a los administradores de la concursada.

2. El valor total de los activos a transmitir, según la valoración incorporada a las actuaciones por la administración concursal, según las unidades productivas es el siguiente:

a) Unidad productiva 1: asciende a 5.548.590,84 €, cuando el precio a abonar por los adquirentes asciende al valor de la subrogación del 60% de la hipoteca de Bankia, esto es, por unos 1.537.484,84 €.

b) Unidad productiva 2: asciende a 1.373 €, cuando el precio a abonar por los adquirentes asciende a 0.

c) Unidad productiva 3: asciende a 17.276.768,60 €, cuando el precio a abonar por los adquirentes asciende al valor de la subrogación de las hipotecas por unos 14.222.911,06 €.

3. No se va a obtener líquido alguno para satisfacer a los acreedores, a excepción de los titulares de determinados créditos hipotecarios, que verían satisfecho parcialmente su crédito Debemos recordar que el total del pasivo declarado ascendía a 22.148.105,05 €. De esta manera lo que se pretende es continuar con la actividad empresarial, acudiendo a la liquidación para “limpiar” las deudas existentes, transmitiendo el negocio a una tercera empresa directamente vinculada y propiedad del mismo núcleo familiar que dirige, administra y ostenta la propiedad de la concursada.

Queda claro que en modo alguno, con estos antecedentes, a lo que se une la normativa general, se puede autorizar al juez del concurso a inhibirse de controlar las circunstancias de la enajenación, aceptando sin más la oferta propuesta; y esto es así porque, con la reforma operada por ley 38/11, al juez del concurso le está permitido introducir modificaciones en el plan de liquidación en interés del concurso – artículo 148- sin sujetarse a las alegaciones realizadas por las partes en el trámite alegatorio. Este artículo es de aplicación supletoria al procedimiento abreviado, por remisión del 191 quater LC.

El interés del concurso, que viene siendo identificado con la maximización de las posibilidades de cobro de los acreedores, ha de completarse con el máximo respeto a las normas de todo el ordenamiento jurídico: es posible que existan sucesiones de empresas que eviten la deuda tributaria y el pago al resto de los acreedores, incluso es lícito que aprovechen el proceso concursal para tal exoneración, pues la ley lo permite de forma expresa; ahora bien, deberán realizarse en condiciones que permitan satisfacer a los acreedores.

Por todo ello se rechaza la propuesta de liquidación presentada por la concursada.

### **Sexto.- Reglas a seguir como plan de liquidación**

Una vez que no se ha aprobado la oferta vinculante de compra realizada por Explotaciones Comerciales Sant Jordi SL, Desarrollos Hosteleros M-Orion SL y Desarrollos Empresariales Abex SL procede aprobar el siguiente plan de liquidación:

- a) Durante el plazo de 15 días desde la presente resolución se aceptarán ofertas realizadas por la totalidad de la unidad productiva, que comprenderá la totalidad de los activos de Promociones Es Mirador de Sant Jordi SL (tal y como están definidos en el inventario de la administración concursal) y la subrogación en la totalidad de los contratos vigentes. Dichas ofertas han de ser remitidas directamente a la administración concursal.
- b) El precio mínimo de dichas ofertas ha de ser el valor de tasación provisional del inventario de bienes y derechos realizado por la administración concursal.
- c) Para garantizar la seriedad de la oferta, se habrá de ingresar en la cuenta del concurso la cantidad de 10.000 euros, que se devolverá de forma inmediata a los



- pujantes que no hayan obtenido la oferta, y que formará parte del precio de adquisición de la oferta de mayor valor.
- d) La mayor oferta – valorada exclusivamente en precio- dará lugar a la adjudicación sin necesidad de resolución judicial, debiendo formalizarse en escritura pública en el plazo máximo de 15 días desde la finalización del plazo de presentación de ofertas.
  - e) Los gastos generados por la transmisión serán de cuenta del adquirente.
  - f) La adquisición supondrá sucesión de empresas, con los efectos previstos legalmente. Se hace expresa exoneración de los efectos legales de la sucesión en deudas tributarias – 42.1 LGT-y créditos de la Seguridad Social – AAP Pontevedra, 29-6-10-; respecto a los créditos laborales, únicamente de los créditos previstos en el 149.2 LC.
  - g) La incomparecencia al otorgamiento de la escritura pública supondrá la pérdida inmediata de la cantidad consignada a favor de la masa de acreedores, y el inicio de la siguiente fase del plan de liquidación.
  - h) En el caso de no tener ofertas por la unidad productiva, se actuará conforme al punto tercero (Fase 2: venta de los activos por lotes) del escrito de evaluación de la Administración Concursal.

Vistos los preceptos legales y demás de pertinente aplicación

#### **PARTE DISPOSITIVA**

##### **Acuerdo:**

- 1.- Desaprobar la oferta vinculante de compra presentada conjuntamente con la solicitud de concurso.
- 2- Aprobar el plan de liquidación en los términos de la presente resolución.
- 3.- Formar la Sección Sexta de Calificación del concurso, a la que se incorporarán los documentos del artículo 167 LC, emplazando, por diez días desde la última publicación de la apertura de la sección sexta, a los acreedores del presente concurso y a cualquier persona que acredite interés legítimo, para personarse y ser parte en la sección 6ª alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable.
- 4- Expídase mandamiento por el secretario para su anotación en el registro mercantil-artículo 24- con indicación de que no es firme.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de apelación en el plazo de veinte días, desde la notificación de esta resolución, ante la Audiencia Provincial. Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

Así lo acuerda, manda y firma D. Víctor Fernández González, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número Uno de esta localidad.





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

