

Autos 947/2009

Concurso voluntario de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.  
Sección 947.05/09 – Fase de Liquidación

DECANATO JUZGADOS DE MÁLAGA	Hora
13 ENE 2017	
REGISTRO GENERAL PRESENTACIÓN ESCRITOS Y DEMANDAS	

**Solicitud modificación Plan de Liquidación**

**AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE MÁLAGA / 1 BIS**

**DON NICOLÁS MOLINA GARCÍA, Letrado, DON ANTONIO JESÚS FRANCO SÁNCHEZ, y DON IGNACIO ÁLVAREZ RELLO**, ambos Economistas, nombrados Administradores Concursales de la entidad mercantil **AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A.** (en adelante, también, AIFOS), ante este Juzgado comparecemos, y como mejor proceda en derecho

**DICEN**

Que con fecha 19 de diciembre de 2.016, se les ha notificado la Providencia del día 9 de los mismos mes y año, en virtud de la cual, en relación a la solicitud de prórroga de la liquidación presentada por esta Administración Concursal y con carácter previo a resolver sobre la misma, habida cuenta de que la misma se tramitará como una modificación del Plan de Liquidación, se nos requiere por término de quince días hábiles a fin de manifestemos si proponemos alguna otra modificación al Plan aprobado, con el fin de darle un cauce procesal conjunto.

Que, habida cuenta de la manifiesta complejidad del proceso de liquidación que nos ocupa y aun a pesar de que a nuestro juicio el Plan de Liquidación elaborado y complementado por el ulterior Auto de 13 de abril de 2.015, aprobatorio del mismo, contemplaban previsiones respecto del amplio abanico de posibilidades con las que nos pudiéramos encontrar a lo largo del proceso de liquidación, lo cierto es que transcurridos 19 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación, la experiencia nos ha demostrado que hay determinados aspectos del mismo que pueden ser complementados o mejorados, razón por la cual, consideramos oportuno instrumentalizar el trámite procesal que el Juzgado nos ha dado, a fin incorporar al Plan de Liquidación actualmente en vigor las siguientes modificaciones o adendas:

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PLAN DE LIQUIDACIÓN

**PRELIMINAR:** Con carácter previo a enumerar los aspectos concretos que pretenden modificarse del Plan de Liquidación, consideran oportuno poner de manifiesto que ante la dilación que pudiera tener su tramitación, y al objeto de no paralizar el proceso de liquidación actualmente en curso, en tanto no recaiga resolución judicial expresa que acuerde la modificación de uno o varios aspectos del Plan de Liquidación, toda actuación que se desarrolle se ajustará a las previsiones contenidas en el Plan de Liquidación actualmente vigente.

Asimismo, indicar que todos aquellos procedimientos liquidatorios que no se vean afectados por las modificaciones propuestas, se mantendrán en los estrictos términos en los que figuran en el Plan de Liquidación aprobado, de forma que el procedimiento de revisión que ahora se plantea, no pueda afectar a la integridad del mismo, que debe permanecer inalterable a estos efectos, salvo para las modificaciones propuestas.

En referencia a las modificaciones que a continuación se propondrán, indicar que éstas tienen como finalidad dotar al proceso de la mayor transparencia y publicidad posible, pretendiendo al mismo tiempo que las medidas de publicidad extraordinarias que se proponen, en función del valor económico del bien o derecho objeto de venta, no supongan en la práctica un entorpecimiento para el buen fin de las operaciones de venta. A tal fin y siguiendo la pauta marcada por el Auto aprobatorio del Plan de Liquidación, se establece un protocolo en función del valor económico del bien o derecho por el que se presenta la oferta, dotando a la misma de un grado de publicidad en función de una escala predeterminada.

Igualmente se incorporan al Plan de Liquidación procedimientos específicos para la enajenación global de los bienes y derechos de la Concursada, extendiendo estas previsiones a aquellos supuestos en que la oferta presentada englobe activos que representen un porcentaje representativo dentro de la cartera de inmuebles susceptible de venta en el seno del proceso de liquidación.

Una vez expuesto el alcance y razones que han motivado la presente solicitud, a continuación relacionamos los aspectos concretos que proponemos sean modificados dentro del Plan de Liquidación:

**a) Procedimiento de venta de un conjunto de activos inmobiliarios en porcentaje representativo respecto de aquellos disponibles para la liquidación.**

Que conforme resulta del Auto de fecha 13 de abril de 2.015, por el que quedaba aprobado el Plan de Liquidación presentado por esta Administración Concursal el 2 de febrero anterior, se fijó un plazo inicial de 120 naturales desde su aprobación, en el que únicamente se podría enajenar en bloque la unidad productiva de la Concursada, vetando

la realización, durante este periodo y salvo autorización expresa, de elementos aislados que pudieran perjudicar la venta unitaria del producto objeto de realización. Una vez precluido ese plazo de exclusividad para la recepción de esta tipología de ofertas, entrarían en ejecución las previsiones contenidas en el Plan de Liquidación respecto de la venta individualizada o por lotes, si bien se podrían seguir recibiendo ofertas en bloque respecto de los activos disponibles.

Pues bien, aun a pesar de esta previsión y la ineludible importancia que pudiera tener esta tipología de ofertas para el ulterior desarrollo del proceso de liquidación, ni en el Plan de Liquidación, ni en el ulterior Auto que determinó priorizar la venta en bloque de los bienes y derechos de la Concursada, se estableció previsión alguna o procedimiento específico con el que poder tramitarlas. Ello motivó que la Administración Concursal, sin amparo específico en el Plan de Liquidación aprobado, y al objeto de cumplimentar el mandato que les fue encomendado, publicitase en su página web un criterio, en modo alguno exclusivo o excluyente, respecto de los bienes y derechos que a su juicio formaban parte de la unidad productiva de la Concursada, para lo cual, con expresa remisión al objeto social de AIFOS definido en sus propios Estatutos, identificó aquellos activos que, a su juicio, podrían encuadrarse en el concepto de unidad productiva, ello con expresa exclusión de aquellos activos inmobiliarios afectos a créditos con privilegio especial, ex artículo 90.1.1 de la Ley Concursal (en adelante, LC), cuyos titulares hayan iniciado con anterioridad a la apertura de la fase de liquidación los correspondientes procedimientos de ejecución, al haber sido expresamente excluidos del ámbito de la presente liquidación por el Auto aprobatorio del Plan de Liquidación.

Paralelamente a ello, se estableció un protocolo que deberían cumplimentar los posibles ofertantes a efectos de recibir información y, para el caso de presentar finalmente oferta, darle el oportuno trámite. Todo este procedimiento, insistimos, se estableció por la Administración Concursal sin que existiese previsión alguna en el Plan de Liquidación, ello con el objeto de evitar la presentación de ofertas "fantasma" o carentes de todo fundamento, como ya ocurrió en el caso de la presentada por ASSOCIATED WORLDWIDE SERVICES GROUP, S.L., que se limitó a presentar una oferta en el Juzgado sin garantía alguna y sin ni tan siquiera contactar previa o posteriormente con la Administración Concursal como órgano responsable de la liquidación de los bienes y derechos de AIFOS, y del que "misteriosamente" no se ha vuelto a tener noticia alguna.

Pues bien, sin ánimo de entrar a valorar si los bienes y derechos actualmente en liquidación podrían conceptuarse como "unidad productiva", y al objeto de evitar la actual situación de indefinición en la que nos encontramos, consideramos oportuno incorporar al Plan de Liquidación un proceso específico para todas aquellas posibles actuaciones que pudieran emprenderse para formalizar ofertas, no ya sólo a esa hipotética "unidad productiva", sino también a aquellas otras que pudieran afectar a la adquisición conjunta o en bloque de activos inmobiliarios que representen al menos el 50% del valor total de los disponibles para la venta según Textos Definitivos, con expresa exclusión de aquéllos que se encuentren gravados con hipoteca en proceso de ejecución, salvo conformidad expresa

previa del acreedor titular de la hipoteca, en cuyo caso computarán a los efectos de determinar el porcentaje mínimo requerido para este supuesto.

Para el caso de que la oferta contemple activos hipotecados que no hayan sido objeto de procedimiento de ejecución previo, **se dará traslado de la misma a los acreedores titulares de créditos con privilegio especial** por término de SIETE DÍAS HÁBILES a fin de que ejerciten derecho de tanteo respecto de los bienes hipotecados, ello conforme a lo previsto en el Auto aprobatorio del Plan de Liquidación. Para el caso de que ejerzan tal derecho, quedarán los inmuebles afectados por el ejercicio de tal derecho, automáticamente excluidos de la oferta, quedando el ofertante facultado para desistir de la oferta presentada o, en su caso, mejorarla respecto del tanteo ejercitado por el acreedor hipotecario, reproduciendo en su caso el trámite de traslado cuantas veces sea necesario. A este respecto, indicar que únicamente se tienen en consideración los activos inmobiliarios, dada la complejidad de valorar otra serie de bienes y derechos, como pueden ser los derechos de crédito, derechos resultantes de las acciones judiciales o administrativas entabladas, marcas comerciales, etc.

Sin perjuicio de lo ya expuesto, el proceso se sujetará al siguiente procedimiento:

1.- La información colgada en la página web de la Administración Concursal **www.administradorconcursalaifos.com**, se considera suficiente para un conocimiento básico de la tipología y situación de los activos objeto de realización.

2.- No obstante ello, para cualquier información complementaria distinta de la aclaración de algún aspecto puntual de la información pública facilitada, podrán dirigirse a la Administración Concursal, Las solicitudes se ajustará n al siguiente procedimiento:

a) Toda solicitud de información deberá dirigirse mediante e-mail remitido a la dirección de correo electrónico [consultas@administradorconcursalaifos.com](mailto:consultas@administradorconcursalaifos.com).

b) Los interesados podrán solicitar a la Administración Concursal información sobre los activos en que estén interesados, previa acreditación de su identidad y/o de la entidad en nombre de la que actúan y, en este último caso, de su legítima representación.

c) Así, deberán proporcionarse aquellos documentos acreditativos de la personalidad y representación del oferente, consistentes, al menos, en:

- en caso de personas físicas, testimonio notarial del D.N.I. del ofertante y, en caso de que actúe por medio de representante, testimonios notariales del D.N.I. de dicho representante y de la escritura de apoderamiento correspondiente;

- en caso de personas jurídicas, testimonio notarial de su escritura de constitución y de la escritura de nombramiento de Administradores, debidamente inscrita esta última en el Registro Mercantil correspondiente, salvo apoderamiento especial.

En caso de que los documentos anteriores no se aporten por medio de testimonio notarial, deberá aportarse por simple copia, adjuntando

declaración firmada de su fidelidad y vigencia, bajo responsabilidad del declarante.

d) Asimismo, deberá aportarse acreditación de la titularidad real del inversor, en caso de que se trate de persona jurídica, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 10/2010, de 28 de Abril, de prevención de blanqueo de capitales.

e) Igualmente, deberá aportarse acreditación o, en su caso, declaración responsable del oferente, de no estar incurso en prohibición legal para contratar.

g) Las solicitudes de información deberán ir acompañadas del respectivo compromiso de confidencialidad sobre los datos e información que se le proporcionen.

El término “información confidencial” incluirá, en lo referente a este compromiso, toda aquella información relacionada con el concurso de acreedores de AIFOS ARQUITECTURA Y PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.A. (en liquidación) y los bienes y derechos objeto de análisis, que la Administración Concursal proporcione, tanto directa como indirectamente al interesado, en cualquier forma, bien oral o escrita, y en cualquier formato, ya sea electrónico, en soporte papel o en cualquier otro.

Las negociaciones que se lleven a cabo entre el titular de la información y el receptor de la misma involucrarán divulgación escrita o verbal y comunicación al interesado por parte de la Administración Concursal o por miembros de su equipo de trabajo, de documentos propios o sobre los que esta última tenga control, que pueden incluir, pero no se limitan necesariamente, a información financiera, información personal, inversionistas, empleados, relaciones de negocios y contractuales, pronósticos de negocios, planes de mercado o negocio y cualquier información revelada sobre terceras personas, y cualesquiera otros datos en cualquier formato.

No se considerará información confidencial la siguiente:

- La que sea de general conocimiento o esté a disposición del público al momento de la solicitud, o bien se convierta en información de dominio público con posterioridad a la misma, sin que medie infracción del compromiso de confidencialidad.
- La que ya sea conocida por el interesado antes de la solicitud, o esté disponible para él de cualquier otro modo, antes de la revelación por la Administración Concursal.
- La que haya sido legítimamente adquirida de un tercero, siempre que dicho tercero tenga un derecho de revelación de la misma no limitado o restringido.
- La que sea objeto de revelación en cumplimiento de cualquier requerimiento de las autoridades, ya sea judiciales o de cualquier otra índole, de conformidad con la legalidad aplicable.

En caso de que el interesado sea requerido para revelar cualquier información confidencial de acuerdo con este último apartado, podrá hacerlo, siempre que notifique por escrito dicho extremo a la Administración Concursal sin dilación, expresando en dicha notificación las razones para la revelación, y limite la revelación a aquella parte de la información confidencial que sea estrictamente necesaria, a los efectos de cumplir con el requerimiento recibido.

El interesado será responsable de demostrar sus derechos con respecto a cualquier excepción prevista en la presente cláusula.

El interesado deberá comprometerse a manejar, usar o explotar la información confidencial en estricta reserva y a no revelar ningún dato de la información a ninguna otra parte, relacionada o no, sin el consentimiento previo escrito de la Administración Concursal.

El interesado no podrá utilizar la información para otros fines que la de su análisis para la adecuación de ofertas de adquisición de los activos de la Concursada. La información se proporciona al interesado para su uso personal e intransferible, salvo en lo que resulte necesario a los fines señalados.

El interesado tomará todas aquellas medidas de seguridad y protección de la información que resulten razonables, en el mismo grado de cobertura, al menos, que la aplicada para su propia información confidencial.

Excepcionalmente, el interesado podrá revelar la información a las siguientes personas, en la medida en que sea imprescindible para el análisis de la información y formación de la oferta:

- sus empleados, directivos, socios o representantes legales,
- y los empleados, directivos, socios o representantes legales de sus respectivos asesores legales o financieros

Dichas personas podrán tener acceso a la información, únicamente a los efectos de elaborar la oferta, y siempre que el interesado cumpla con los siguientes requisitos:

- Antes de la revelación de cualquier información confidencial a dichos terceros, deberá obtener de cada uno de ellos un compromiso de igual categoría al presente, de forma escrita, y
- Será responsable de cualquier violación de cualquier de los términos aquí contenidos, por cualquiera de dichos terceros.

El interesado deberá devolver a la Administración Concursal la información confidencial suministrada, en el plazo que ésta determine, en caso de que se le requiriera por escrito por ella, y deberá destruir - y proporcionar prueba de su

destrucción - todas aquellas copias de la información que pudiera tener en cualquier formato, salvo que se le autorice expresamente a que conserve alguna.

La información confidencial no podrá ser reproducida por ningún medio ni en ningún formato por el interesado, sin expresa autorización previa escrita de la Administración Concursal, excepto por aquellas copias que el interesado pueda necesitar para hacer operativo este compromiso.

En caso que el interesado fuere autorizado por la Administración Concursal a reproducir total o parcialmente la información confidencial, todas las reproducciones, sean totales o parciales, y cualquiera sea el formato en que se registren, deberán hacer expresa mención a la propiedad de la Administración Concursal sobre la información contenida en ellas, contando con anuncios de confidencialidad y manteniendo las leyendas que contenga la información original, salvo que la Administración Concursal disponga otra cosa por escrito.

La información confidencial, y todos los derechos a la misma que sean divulgados al interesado en base a este compromiso, son de la sola y exclusiva titularidad de la Administración Concursal, y su tratamiento debe ser estrictamente confidencial.

El interesado no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho a utilizarla, excepto para el objeto del presente compromiso. La divulgación de la información confidencial no implica otros derechos que no sean los establecidos aquí.

La Administración Concursal no será responsable, por el plazo de duración de la divulgación, por los errores u omisiones en la información y por el uso y los resultados del uso de la misma, así como tampoco de pérdida de ningún tipo, incluidos sin excepción, los daños y perjuicios, costos, intereses, pérdidas de beneficios, ni otras pérdidas o perjuicios similares derivados de cualquier error, inexactitud, omisión o cualquier otro defecto en la información.

La divulgación o el uso de la información por el interesado en infracción de este acuerdo, será considerado causa de indemnización por daños y perjuicios. La responsabilidad del interesado por la violación de los términos y condiciones de este compromiso estará en cualquier caso limitada a aquellos daños efectivamente infligidos a la Concursada o a la Administración Concursal, por dolo o negligencia del interesado.

El interesado será responsable de aquellas infracciones realizadas en incumplimiento del compromiso, por sus empleados, socios, representantes, o cualquier otro tercero de los mencionados en este apartado.

Los derechos contenidos en este compromiso no podrán ser, en ningún caso, cedidos a tercero.

La obligación de confidencialidad deberá mantenerse vigente durante el periodo de análisis de la posible compra y, en todo caso, hasta los 6 meses desde la recepción de la oferta. Asimismo, la misma subsistirá incluso después de la finalización de uno u otro plazo, durante los siguientes tres años consecutivos.

Una vez finalizado el compromiso, el interesado deberá hacer entrega formal a la Administración Concursal de cualquier documentación que se le haya proporcionado a lo largo de la relación profesional, así como destruir las copias, ya sean electrónicas o en papel, que estén en su poder.

Los términos y obligaciones contenidos en este compromiso solo podrán ser modificados entre las partes por escrito.

En todo caso, la información que se proporcione estará limitada exclusivamente a aquella relativa a los activos por los que se presente la oferta.

### 3.- Forma de presentación y Aceptación de ofertas.

Podrán presentar ofertas todas aquellas personas, físicas o jurídicas, con plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente, y que no incurran en prohibición legal para contratar.

Los interesados podrán presentar sus ofertas mediante cualquier forma de notificación que acredite el contenido de los documentos aportados y deberá dirigirse al domicilio fijado a estos efectos sito en la Calle Pirandello 16, 5ª Planta, C.P. 29010 - Málaga.

Las ofertas deberán tener el siguiente contenido mínimo, para poder ser valoradas por la Administración Concursal:

1. La oferta deberá referirse al menos a activos inmobiliarios que representen el 50% del avalúo de aquellos disponibles para la venta, conforme al valor asignado en Textos Definitivos, y contener individualización de precios para cada una de las fincas de acuerdo con su inscripción registral o, en su caso, de los otros bienes y derechos que pretendan adquirirse.
2. Aceptación previa de la oferta por parte de las respectivas entidades de crédito, en el caso de que los activos se encuentren gravados con hipoteca y se contemple como forma de pago la subrogación hipotecaria.
3. Identificación del titular último de la inversión, en caso de que la oferta se realice por cuenta de persona jurídica.
4. Acreditación del origen y tenencia de los fondos que se dedicarán a la adquisición de los activos.
5. Dado el valor económico y volumen de los activos, y al objeto de acreditar la solvencia económica y verdadero interés de los posibles postores, se requerirá para la válida presentación de ofertas, la consignación de un depósito en garantía por



importe de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €) que podrá prestarse, por transferencia a la cuenta que se designe, o bien mediante aval a primer requerimiento o cheque bancario que deberá ser emitido, en cualquiera de los dos casos, por entidad financiera de primer orden. Dicha garantía será devuelta en el plazo máximo de DIEZ DÍAS, desde la fecha en la que el posible postor manifieste su desinterés por continuar en el proceso de venta al que nos estamos refiriendo o, en su caso desde que se comuniquen por la Administración Concursal su rechazo a la misma. Una vez se produzca la adjudicación provisional conforme a los términos que se indicarán más adelante, se deberá mantener la fianza prestada hasta el momento en que se produzca la elevación a público de la venta, sirviendo ésta como garantía del buen fin de la operación y para responder de un hipotético desistimiento de la oferta que hubiera resultado adjudicataria.

6. Acreditación suficiente de la personalidad del oferente, en su caso, y de la persona que actúa en su nombre y su representación.

La Administración Concursal se reserva el derecho de solicitar complemento o subsanación de los documentos recibidos, antes de valorar las respectivas ofertas económicas, pudiendo desestimar aquéllas que no resulten suficientemente.

Las ofertas que se presenten no podrán estar condicionadas de ninguna forma, ello teniendo en cuenta que los inmuebles y los derechos objeto de compraventa se transmiten como cuerpo cierto y determinado en el estado en que se encuentran. Asimismo, el adquirente deberá asumir los créditos contra la masa y créditos con privilegio especial pendientes de pago al momento de la transmisión afectos a los inmuebles por los que se presenta la oferta, tales como IBI y gastos de comunidad, así como la totalidad de los gastos de la transmisión, incluidas las plusvalías, gastos de cancelación de hipoteca, etc. El precio de la compraventa deberá abonarse al contado, salvo en los casos de subrogación hipotecaria, pudiéndose no obstante aplazar hasta un máximo del 50% del precio, por un plazo máximo de SEIS MESES, siempre y cuando dicho importe se garantice mediante pagaré avalado bancariamente o mediante aval a primer requerimiento por entidad de crédito de primer orden. No se instará la cancelación de la carga hipotecaria hasta tanto no se acredite el cumplimiento íntegro del precio.

Toda oferta que se presente será evaluada por la Administración Concursal y, para el caso de considerarse adecuada, tanto en lo que se refiere al cumplimiento mínimo de los requisitos formales establecidos, como en lo que al aspecto estrictamente económico se refiere, se trasladará al oferente la aceptación por parte de la Administración Concursal de la oferta presentada y su condición de adjudicatario provisional. Una vez trasladada la aceptación provisional de la oferta, se publicitará ésta por término de QUINCE DÍAS NATURALES en la página web de esta Administración Concursal, así como un extracto de la misma, en el caso de ser posible, en el Registro Público Concursal, en el Tablón de Anuncios del Juzgado y, en su caso, en un medio de relevante alcance y difusión en la provincia de Málaga, ello al objeto de recibir mejoras. Transcurrido ese plazo sin que se recibiera oferta de mejora en tiempo y forma, se trasladará la oferta al Juzgado, con su correspondiente informe de evaluación, al objeto de que, previo traslado de dichos

documentos a las partes personadas y, en especial, a las entidades titulares de crédito con privilegio especial sobre los inmuebles incorporados a la oferta, ejerzan en su caso su derecho de tanteo. Como se ha indicado anteriormente, en caso de que ejerciten tal derecho, se dará traslado al oferente a fin de que pueda modificar la oferta, excluyendo los activos afectos; ajustarla a los requerimientos de la entidad de crédito hipotecante o, en su defecto, desistir de la misma.

De su resultado se informará debidamente al Juzgado a fin de recabar, en su caso y sin más trámites, la autorización de venta en los términos que resulten de la oferta finalmente presentada.

Para el caso de que se presenten ofertas mejoradas en tiempo y forma o concurra alguna otra oferta encuadrable en este supuesto, en el que coincidan determinados activos de importancia económica relevante, se abrirá un proceso de licitación con apertura de plicas en sobre cerrado, para lo cual el Juzgado señalará un día para que, en presencia del Letrado de la Administración de Justicia, se aperturen las mismas. De dichas ofertas se dará traslado a la Administración Concursal a fin de que, en el término de DIEZ DÍAS HÁBILES, emita al Juzgado un informe económico sobre las mismas, proponiendo uno o varios adjudicatarios, en función de la tipología de las ofertas, a fin de que el Juzgado resuelva sobre la aceptación de una o varias de ellas.

Una vez se recabe la preceptiva autorización del Juzgado, la Administración Concursal comunicará al oferente u ofertantes su condición de adjudicatario definitivo, comunicación que deberá realizarse por conducto fehaciente a la dirección que previamente se haya señalado en la propia oferta. Una vez practicada la notificación, el adjudicatario dispondrá de un plazo de TREINTA DÍAS (30) NATURALES para formalizar la transmisión mediante la oportuna elevación a público del contrato de compraventa. Para el caso de que no se formalice la venta en el plazo indicado por causas imputables al adjudicatario, se le tendrá por desistido, pasando desde ese mismo momento la fianza entregada a formar parte de la masa activa del concurso, ello sin perjuicio de cuantas acciones le pudieran corresponder, en su caso, para la restitución de dichas cantidades y su condición, para el caso de que su reclamación fuese estimada, como titular de un crédito contra la masa.

#### **b) Procedimiento de venta del conjunto de bienes y derechos propiedad de la Concursada en los Complejos Hoteleros GUADALPÍN BANÚS y GUADALPÍN MARBELLA.**

Que, conforme obra en autos, ante la especialidad de la tipología de los activos, mediante Auto de fecha 8 de abril de 2.015, se estableció un procedimiento específico para la enajenación del conjunto de bienes y derechos propiedad de la Concursada en los Complejos Hoteleros GUADALPÍN BANÚS y GUADALPÍN MARBELLA, que se anexó al Plan de Liquidación a todos los efectos. Con dicho procedimiento, se abrió un proceso de licitación bajo la supervisión del propio Juzgado, tanto en lo referente a la apertura de

las ofertas que se presentaran, como en el proceso de selección del adjudicatario, con el resultado que obra en autos.

En ese mismo Auto, se condicionó la adjudicación de los inmuebles afectos a créditos con privilegio especial a la renuncia por dichos acreedores a proseguir con los procedimientos de ejecución hipotecarios en curso y mostrasen su conformidad con el resultado de la licitación.

Si bien dicho proceso ya fue cumplimentado, resultando el adjudicatario la mercantil LUMITRAN SYSTEM, S.L., conforme ya se ha informado en numerosas ocasiones, ésta no compareció a la formalización de la escritura de compraventa, ello a pesar del requerimiento que al efecto le dirigió el propio Juzgado, razón por la cual se le tuvo por desistida, pasando a integrarse a la masa activa del concurso la cantidad entregada en concepto de fianza. Si bien la resolución que acordó el requerimiento, así como la ulterior que la confirmó, han sido impugnadas por LUMITRAN SYSTEM, S.L., encontrándonos pendientes de la resolución que respecto del recurso de apelación presentado se emita, lo cierto es que la impugnación presentada no tiene efecto suspensivo alguno, razón por la cual esta Administración Concursal considera procedente la reanudación del procedimiento, mucho más si tenemos en cuenta el riesgo cierto de que las entidades titulares de créditos con privilegio especial opten por instar la consumación de los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, como recientemente ha hecho Caja Rural de Granada y, por ende, se pierda cualquier opción de sacar rédito alguno a la liquidación de dichos activos.

Por ello, y ante la incertidumbre que supone la previa cumplimentación del proceso prefijado por el Juzgado, sin que exista previsión alguna en el Plan de Liquidación sobre el procedimiento a seguir en el caso de que la adjudicación resultare desierta, como así ha ocurrido, entendemos oportuno incorporar a las modificaciones propuestas un nuevo proceso de adjudicación que, en síntesis, se corresponderá con el ya fijado en el precitado Auto de 8 de abril de 2.015, con algunas modificaciones producidas por la experiencia vivida.

Concretamente, el procedimiento que al efecto se propone es el siguiente:

a) Del procedimiento de adjudicación:

1º.- Que el impulso del procedimiento de licitación estará condicionado por la conformidad previa con el mismo de los acreedores titulares de créditos con privilegio especial afectos a los inmuebles susceptibles de realización y que hayan iniciado la correspondiente acción hipotecaria con carácter previo a la apertura de la fase de liquidación. A tal fin, de forma inmediata a la aprobación en su caso de las modificaciones que hoy se proponen, y sin perjuicio de todo cuanto se pueda ir anticipando, la Administración Concursal trasladará a dichos acreedores las modificaciones que al respecto hayan quedado aprobadas, a fin de que muestren conformidad con el mismo. Para el caso de que muestren disconformidad, se entenderá que han optado por la

prosecución del procedimiento de ejecución hipotecaria ya iniciado, en cuyo caso se estará al resultado de la subasta que en cuyo seno se celebre. En este supuesto, y al haber quedado sin contenido la especialidad de estos activos, definida por la integridad del conjunto y, quedando como activos libres de cargas susceptibles de liquidación determinados elementos aislados, su proceso de realización se acomodará a las previsiones que, con carácter general, se establecen en el Plan de Liquidación.

2º.- Para el caso de que existiese conformidad, el propio titular del crédito hipotecario fijará el precio mínimo exigible para cada uno de los activos afectos a su privilegio especial, siempre y cuando dicho precio sea inferior al de su crédito, pudiéndose incluso contemplar la concurrencia de un remanente para el concurso y quitas sobre dichos créditos.

3º.- Una vez recibida la conformidad de los citados acreedores, se informará de ello al Juzgado a fin de que fije fecha, hora y lugar en el plazo no inferior a UN MES para la apertura de plicas. Las ofertas se deberán presentar en los CINCO DÍAS HÁBILES anteriores a la fecha fijada para su apertura en sobre cerrado, única y exclusivamente en el negociado del Juzgado de lo Mercantil nº 1, de los de Málaga y en el horario que éste indique, donde quedarán depositados hasta que el Letrado de la Administración de Justicia proceda a su apertura. Toda oferta que se presente, además de cumplimentarse en tiempo y forma y con los requisitos mínimos a los que posteriormente nos referiremos, deberán contener un duplicado de toda la documentación aportada para su inmediato traslado a la Administración Concursal, a los fines que seguidamente indicaremos. Podrán asistir a la apertura de plicas todos aquéllos que acrediten tener interés legítimo, si bien no podrán realizar manifestación alguna.

4º.- Una vez celebrado el acto de apertura de plicas y entregadas las copias a la Administración Concursal, ésta dispondrá de un plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES para la emisión de un informe de evaluación económico/jurídico de las distintas ofertas presentadas, con expresa referencia al cumplimiento previo de los requisitos de admisibilidad de la oferta, en el que se incluirá una propuesta de adjudicatario o, en su caso adjudicatarios, y que en ningún caso resultará vinculante para el Juzgado. Emitido dicho informe, el Juzgado resolverá sobre las ofertas presentadas, autorizando la transmisión al/los adjudicatario/adjudicatarios que considere hayan presentado la mejor oferta. Dicho Auto, que se notificará directamente a los distintos postores en la dirección que necesariamente hayan señalado en la propia oferta, al tiempo que designe al mejor postor y autorice la venta a su favor, se requerirá al/los adjudicatario/adjudicatarios, a fin de que, en el plazo máximo de DIEZ DÍAS HÁBILES, comuniquen a la Administración Concursal el Notario ante el que se formalizará la compraventa, así como se les concederá un plazo máximo de UN MES desde la notificación del Auto para formalizar la venta, todo ello bajo la expresa advertencia de que, de no verificar ninguno de estos extremos en los plazos indicados, se les tendrá por desistidos, perdiendo el oferente la fianza entregada, que pasará a formar parte de la masa activa del concurso de forma automática.

b) De la publicidad y presentación de ofertas:

1º.- Una vez recabada la conformidad de los acreedores hipotecarios y señalados por el Juzgado la fecha, hora y lugar para la presentación de las ofertas, se publicitará la apertura del proceso de licitación en la página web de la Administración Concursal - **www.administradorconcursalaifos.com** -, en el Tablón de Anuncios del Juzgado, en el Registro Público Concursal y en un medio de relevante alcance y difusión en la provincia de Málaga.

2º.- A partir de su publicación, los interesados podrán dirigirse a la Administración Concursal en la dirección de e-mail [consultas@administradorconcursalaifos.com](mailto:consultas@administradorconcursalaifos.com), a fin de mostrar su interés por los activos objeto de licitación e interesar información complementaria añadida a la que figura en la web.

3º.- Con carácter previo a la remisión de cualquier información, el interesado deberá suscribir un acuerdo de confidencialidad idéntico al señalado para la venta en bloque de activos inmobiliarios. Si la suscripción de dicho acuerdo y el envío de la documentación señalada en él no se llevara a efecto a satisfacción de la Administración Concursal, no se podrá facilitar información alguna.

4º.- Una vez recepcionado el acuerdo firmado, se facilitará al interesado una clave para que pueda acceder a la información de la que la Administración Concursal dispone que pueda afectar a los activos objeto de licitación, ello sin perjuicio de cuanta otra información complementaria específica que pudiera solicitar el interesado y que estuviera a disposición de la Administración Concursal.

c) Del contenido mínimo de las ofertas:

Complementando e, incluso ampliando los requisitos que respecto al contenido mínimo de las ofertas establecía el tantas veces citado Auto de 8 de abril de 2.015, con el objeto de restringir en la medida de lo posible la concurrencia de ofertas de naturaleza especulativa o sin fundamento alguno, los suscribientes han considerado oportuno trasladar al Plan de Liquidación los criterios de valoración que ya publicitaron en su día, de cara a predeterminar el criterio que se va a seguir en su valoración de las ofertas que, en su caso, se presenten. Asimismo, han considerado oportuno no condicionar el acceso a la información a la prestación de caución previa, de forma que ello permita un mayor interés en el mercado, si bien se establece como requisito esencial e inexcusable para su validez que la prestación de la oferta vaya debidamente garantizada, incrementando considerablemente el importe de la cuantía de la caución, ante la importancia de los intereses económicos en juego.

Paralelamente a ello, se establecen unos requisitos mínimos para que las ofertas sean tenidas por válidas, ello sin perjuicio de la decisión final que al respecto pueda adoptar el Juzgado al momento de autorizar la transmisión, así como las condiciones en las que los bienes y derechos se transmiten.

Concretamente, el contenido mínimo para que se tenga por válida una oferta será el siguiente:

1. Se requerirá que, al momento de la presentación de la oferta, el postor **previamente** haya prestado caución por importe de **UN MILLÓN Y MEDIO DE EUROS (1.500.000 €)**, bien mediante ingreso en la cuenta que se designe o bien mediante aval bancario expedido por entidad bancaria de primer orden a primer requerimiento. Sin perjuicio de la realización del depósito u obtención del aval por parte del postor con carácter previo a la fecha límite fijada para la recepción de ofertas, entre la documentación anexa a la oferta que se presente en el Juzgado, se deberá acompañar original del aval o, en su caso, del documento justificativo del ingreso realizado en la cuenta que se señale.
2. Identificación individualizada de los bienes o derechos por los que se presenta la oferta, con expresa indicación, para los bienes inmuebles, de su identificación registral.
3. Valor individualizado para cada uno de los bienes y/o derechos por los que se presenta la oferta.
4. Acreditación del origen de los fondos con los que se pretende abonar el precio de la compraventa.
5. Acreditación de la titularidad real del ofertante.
6. En el caso de que, como forma de pago, se prevea la subrogación en el préstamo o préstamos hipotecarios que gravan los inmuebles por los que se presente oferta, acreditación de la conformidad del acreedor hipotecario con la subrogación y consecuente liberación de la Concursada de las responsabilidades derivadas del contrato de préstamo en el que pretende subrogarse.
7. En el caso de que la oferta lleve aparejada la aplicación de condonaciones o quitas por parte del acreedor hipotecario, conformidad de éste con las condonaciones o quitas aplicables. En estos casos, subrogación, condonación o quita, la acreditación documental de conformidad deberá contener acreditación fehaciente de la representación del firmante del documento en representación de la entidad financiera, salvo que éste se corresponda con el acreditado en los presentes autos.
8. En ningún caso, las ofertas que se presenten podrán estar condicionadas de forma alguna, siendo que la participación en el proceso de licitación presupone el conocimiento por parte de los intervinientes del estado en el que se encuentran los bienes y derechos objeto de licitación. Toda oferta que se presente con condición será rechazada de plano.
9. Los bienes y derechos objeto de licitación se enajenarán como cuerpo cierto y determinado en el estado en el que se encuentran, de forma que toda oferta que se presente deberá asumir las condiciones en las que la venta se realiza.
10. No se admitirán ofertas temerarias, entendiéndose como tales aquéllas que incluyan precios anormalmente bajos o las que tengan por objeto elementos aislados que pretendan desvirtuar la integridad en su conjunto de los bienes y derechos que se someten a licitación.
11. Toda oferta que se presente sobre bienes inmuebles, deberá llevar aparejada la asunción por parte del adquirente, de los créditos tributarios en concepto de IBI y

tasas de basura devengados y pendientes de pago con posterioridad a la declaración de concurso, así como aquellos otros que hayan sido clasificados como créditos con privilegio especial y, en su caso, las cuotas de comunidad de propietarios y/o derramas asociados a los inmuebles por los que se presenta la oferta, así como las plusvalías que la transmisión genere. Igualmente deberá asumir todos los costes derivados de la compraventa.

12. Igualmente, toda oferta que se presente sobre bienes inmuebles deberá llevar aparejada la asunción por parte del adquirente, de los posibles costes de regularización de los inmuebles conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Como se indicó anteriormente y, al objeto de trasladar con carácter previo a la celebración de la licitación los criterios básicos que seguirá esta Administración Concursal para la valoración de las ofertas que, en su caso, se presenten, significar que los criterios avanzados lo son a los solos efectos informativos sin que en ningún caso pueda considerarse que vinculan de alguna forma al Juzgador. A tal efecto, y partiendo de que la especialidad de este procedimiento radica en la optimización del producto de estos bienes y derechos mediante su enajenación conjunta, entendemos que no podemos encorsetar el objeto de la venta, de forma que se permita la presentación de ofertas parciales. Ante esta posibilidad, y para poder asegurar la adecuada comparación y valoración de las ofertas que en su caso se reciban, se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. Al momento de la práctica de la publicidad de la apertura del proceso de licitación anteriormente prevista, se publicará en la web de la Administración Concursal un anexo con una relación actualizada de los activos que, a nuestro juicio, compone la totalidad de los que la Concursada tiene en los complejos hoteleros.
- b. Los bienes muebles de propiedad de la Concursada que pudieran encontrarse en el interior de los inmuebles listados se consideran incluidos en un mismo lote conjunto e indivisible con estos. Así, las ofertas recibidas por un determinado inmueble se entenderá que se refieren también a los bienes muebles propiedad de la Concursada que pudieran encontrarse en su interior.
- c. Se entenderá que una oferta es por la totalidad cuando incluya todos los activos del anexo. Las ofertas que no incluyan todos los activos del anexo serán consideradas por tanto ofertas parciales.
- d. La Administración Concursal ha asignado a cada uno de los activos del anexo un VALOR DE REFERENCIA a los solos efectos de asegurar la comparabilidad de ofertas parciales. En el caso de los inmuebles sobre los que se ha iniciado ejecución hipotecaria, se ha tomado como VALOR DE REFERENCIA el importe mínimo asignado por el acreedor hipotecario.
- e. Las ofertas que incluyan activos no incluidos en el anexo, sólo serán consideradas en el seno de este procedimiento en relación con los activos sí incluidos. No obstante, las ofertas recibidas por esos activos distintos de los del anexo de forma aislada podrán ser consideradas, de acuerdo con las previsiones del Plan de Liquidación aprobado o, en su caso, por las modificaciones ahora propuestas.

- f. La valoración de la Administración Concursal de las ofertas económicas estará compuesta por los siguientes elementos:
- 1.- La tesorería que se genere para el concurso.
  - 2.- Las deudas de la Concursada que sean asumidas por el ofertante.
  - 3.- Las condonaciones o quitas de deudas de la Concursada ofrecidas por otros acreedores distintos de los ofertantes, ligadas a la oferta presentada, como, por ejemplo pudieran ser los compromisos de condonación de deudas con privilegio especial sobre los activos enajenados o su remanente ordinario.
  - 4.- Para el caso de las ofertas parciales recibidas, se considerará la suma de los VALORES DE REFERENCIA de los activos por los que no se presente oferta.
- g. Como quiera que este procedimiento de venta no puede quedar abierto en espera de pagos aplazados en el tiempo, al albur del cumplimiento de obligaciones, condiciones o circunstancias que supongan una dilación en la formalización de la venta de los activos, las ofertas que las incluyan serán rechazadas de plano. Nos referimos, por ejemplo, a condiciones que impliquen el otorgamiento de licencias de explotación o de cualquier clase por parte de autoridades administrativas, la recuperación de la posesión de los inmuebles sujetos a explotación por terceros o por los resultados de comprobaciones que los ofertantes deban hacer con posterioridad a la presentación de la oferta o acuerdos que los ofertantes deban cerrar con acreedores con privilegio especial sobre los activos en venta.

Sin perjuicio de lo expuesto respecto de la integridad del conjunto de bienes y derechos titularidad de la Concursada afectos a los complejos hoteleros GUADALPÍN MARBELLA y GUADALPÍN BANÚS, comercializados en su día por la Concursada en régimen de condominio y explotados por su sociedad filial PROMOCIONES Y SERVICIOS HOTELEROS GUADALPÍN, S.A. (en adelante, PSH), lo cierto es que ambos complejos, tras la declaración de concurso de ésta y, sobre todo, como consecuencia de las diversas ejecuciones hipotecarias tramitadas a lo largo del concurso y el cese de explotación que sobre GUADALPÍN MARBELLA se produjo en el concurso de PSH, han quedado definitivamente desvinculados. Es más, la experiencia nos ha demostrado que, al margen de la oferta conjunta presentada en su día por LUMITRAN SYSTEM S.L., el interés del mercado se ha centrado principalmente en el Hotel GUADALPÍN BANÚS, habida cuenta de la actual situación del Hotel GUADALPÍN MARBELLA que, tras perder la categoría de Hotel de 5 estrellas, ha quedado reconvertido en un complejo de apartamentos turísticos.

A mayor abundamiento, debemos recordar la demanda incidental tramitada bajo el número 341/2015 (ref. 947.3.221/09) promovida por un número muy elevado de copropietarios de GUADALPÍN MARBELLA tendente, entre otras pretensiones a que la denominada finca hotelera, identificada como finca registral 54.219 y la registral 54.220, correspondiente al parking, inscritas ambas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Marbella, fueran declaradas como zonas comunes pertenecientes en proindiviso a cada uno de los propietarios del resto del condominio. Evidentemente, el riesgo que supone



para cualquier interesado la concurrencia de dicho procedimiento y los efectos que una hipotética sentencia estimatoria pudiera suponer, así como la importante cuantía de los créditos contra la masa correspondientes a cuotas de comunidad y derramas asociadas a dichos inmuebles, hacen extremadamente complicado la realización de dicho activo, razón por la cual, y sin perjuicio del tratamiento que corresponda a las ofertas que sobre los mismos pudieran concurrir, se propone que, con la aprobación de la modificación propuesta, se faculte a la Administración Concursal para que pueda alcanzar un acuerdo transaccional con los copropietarios del Complejo y con la Comunidad de Propietarios de GUADALPÍN MARBELLA, siempre y cuando dicho acuerdo contemple la extinción de todos los créditos contra la masa de los que resulta titular la Comunidad de Propietarios, así como la asunción por éstos o por la propia Comunidad de los IBIs y cualesquiera tasas administrativas asociadas a los inmuebles sobre los que se realizaría la transacción, así como la plusvalía que ello pudiera generar, ello con expresa salvaguardia del derecho de oposición planteado por CAIXABANK, S.A. como entidad codemandada en el procedimiento mencionado, o de los acuerdos que al respecto pudieran alcanzarse.

Para el caso de que se pudiera plantearse un acuerdo en condiciones más desfavorables, se requeriría la expresa autorización judicial.

### **c) Gastos de las compraventas de inmuebles.**

A salvo de las previsiones establecidas específicamente en el caso de venta de unidad productiva y en lo relativo a los activos GUADALPÍN, el resto de enajenaciones de inmuebles se producirán con asunción por los compradores de aquellos créditos asociados a los inmuebles por los que se presenta la oferta, devengados y pendientes de pago con posterioridad a la declaración de concurso, tales como cuotas de comunidad de propietarios y/o derramas asociadas, IBI, tasa de basura y cualesquiera otras tasas administrativas que corresponda, así como todos los gastos de la compraventa y cancelación de hipoteca, en su caso, y otros costes asociados, incluida la plusvalía municipal que se genere con la operación.

Subsidiariamente, para el caso de que no se aprobase la modificación del Plan en los términos anteriormente interesados y sin perjuicio de las previsiones que al respecto ya contenía el Auto de aprobación del Plan de Liquidación, teniendo en cuenta la afección real de los IBIs y gastos de comunidad respecto de los inmuebles que gravan, los adquirentes deberán asumir, al menos, los del ejercicio corriente y los de los tres años anteriores a aquel en que se produzca la transmisión, al objeto de evitar los posibles efectos de la existencia de la hipoteca legal tácita constituida sobre los inmuebles, a favor de los Ayuntamientos y comunidades de propietarios correspondientes.

No obstante lo anterior, la Administración Concursal podrá valorar y, en su caso, aceptar, aquellas ofertas que no contengan asunción de los gastos anteriores, en caso de considerarlas de manera extraordinaria beneficiosas para el concurso a pesar de dichas circunstancias. En todo caso, la regla general será en principio la de primar por encima de las demás aquellas ofertas que contengan previsión de asunción de los mismos y ello sin

perjuicio de la asunción por el adquirente del riesgo que supone la contingencia de dichos créditos sobre los activos transmitidos, para el caso de que se constate insuficiencia de masa activa para atender los créditos contra la masa y no queden satisfechos.

**d) Procedimiento de realización de los saldos de Clientes, otros deudores comerciales, así como posición de la Concursada en los distintos procedimientos en los que es parte.**

El Plan de Liquidación aprobado, sin perjuicio de regular previsiones específicas respecto de la posibilidad de alcanzar acuerdos transaccionales en procedimientos en curso que afecten a la clasificación provisional de los créditos, establecía previsiones respecto de la fórmula de realización de partidas denominadas "Préstamos y otras cuentas a cobrar". Si bien la denominación del epígrafe pudiera llevar a confusión respecto del alcance de los derechos afectos por esta regulación, limitándolo a partidas pendientes de cobro por tales conceptos, del desarrollo que posteriormente se realizaba en el Plan, resultaba evidente que el alcance de esta previsión no se limitaba a préstamos o deudas comerciales, sino también a aquellos procedimientos en curso accionados por la Concursada, por su Administración Concursal o por terceros legitimados subsidiariamente en interés del concurso. No obstante ello, y al objeto de evitar confusiones, hemos considerado apropiado ampliar el epígrafe, en los términos indicados en el encabezamiento del presente apartado.

Asimismo, y ante la dilación que supone la tramitación de cualquier procedimiento judicial que, a su vez, extendería la duración del proceso de liquidación, ello unido a los riesgos económicos e incertidumbres inherentes a cualquier litigio, hemos considerado apropiado reducir hasta un 30% del valor de los derechos económicos resultantes del pleito, en lugar del 50% de tales derechos como actualmente está regulado, el porcentaje sobre el que la Administración Concursal estaría facultada para transmitir el derecho sin necesidad de recabar autorización judicial. No obstante ello, y al objeto de trasladar la mayor transparencia al proceso, se dotará a la venta de esos derechos la misma publicidad que la regulada para la venta de los distintos bienes y derechos, conforme a continuación se desarrollará.

Evidentemente, cualquier oferta de compra que se presente por precio inferior al 30% de los derechos económicos en que se cuantifique la acción, requerirá la preceptiva autorización judicial, a cuyo fin la Administración Concursal informará al Juzgado de la oferta recibida y de las razones por las que ésta estima que la oferta debe ser aceptada o, en su caso, rechazada.

En cualquier caso, la adjudicación de este tipo de derechos se verificaría, sin responder la Concursada ni de la legitimidad de los créditos ni de la solvencia del deudor.

Por último, significar que cualquier acuerdo transaccional, desistimiento o allanamiento que pudiera plantearse sobre las acciones judiciales en curso, requerirá la oportuna autorización judicial, ello de conformidad a lo previsto en el artículo 51.2 LC.

### **e) Del proceso de publicidad de las gestiones de venta y de las ofertas presentadas.**

Si bien el Plan de Liquidación aprobado contemplaba, según las distintas fases del procedimiento liquidatorio, la publicación de las ofertas en la página web a la que tantas veces nos hemos referido y facultaba a la Administración Concursal para publicitar determinadas ofertas por otros medios de mayor difusión, lo cierto es que el Auto de 13 de abril de 2.015, aprobatorio del mismo, matizó que deberían publicitarse en la web única y exclusivamente todas aquellas ofertas que superasen los 300.000 €, a fin de que cualquier tercero pudiera mejorarla en el plazo de CINCO DÍAS HÁBILES.

No obstante ello, esta Administración Concursal considera que, a fin de dotar de la mayor transparencia posible a cualquier venta que se realice a lo largo del proceso de liquidación, resulta procedente que se amplíen los procesos de publicitación de las ofertas que previamente sean admitidas por la Administración Concursal o, en su caso, del pliego de condiciones que, al efecto, establezca la entidad especializada a quien se encomienden las gestiones de venta, ello conforme a las previsiones del Plan de Liquidación.

Es por ello que, siguiendo el espíritu transmitido por el Auto aprobatorio del Plan de Liquidación, se propone intensificar la publicidad de las ventas que se realicen, instrumentalizando para ello una escala sobre el valor de realización del bien o derecho, ello de conformidad a los valores que resulten de aplicación según el Plan de Liquidación ya aprobado, que supondrá una progresión de las medidas publicitarias en función del valor del bien susceptible de realización, ello al objeto de que la transparencia vaya unida a la racionalización de los costes de publicidad.

Concretamente, la escala aplicable sería la siguiente:

1º.- Ofertas presentadas sobre bienes y derechos cuyo valor de realización no supere los 300.000 €: Se adjudicarán sin más trámite, siempre y cuando la oferta se ajuste a los valores del Plan de Liquidación. En caso contrario, se publicitará la oferta en la web, a fin de que se presenten mejoras durante el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES siguientes a dicha publicación. La mejor oferta (mejora) recibida en ese plazo, en caso de producirse, será también publicada en la web, otorgándose nuevo plazo de igual duración (DIEZ DÍAS HÁBILES) para la recepción de otras mejoras, adjudicándose a la mejor recibida al fin de dicho plazo. El procedimiento de recepción de nuevas ofertas se publicará al tiempo de la publicitación de la primera oferta.

2º.- Ofertas presentadas sobre bienes y derechos cuyo valor de realización oscile entre los 300.001 € y los 600.000 €: En este caso, además de publicitarlas en la página web de la Administración Concursal, se interesará del Juzgado la publicación de un extracto de la misma en el Tablón de Anuncios del Juzgado para que, por término de DIEZ DÍAS HÁBILES se puedan presentar mejoras. Dicho plazo contará desde que se produzca la última de las publicaciones previstas. La mejor oferta (mejora) recibida en este plazo, en

caso de producirse, será publicada en la web, otorgándose nuevo plazo de igual duración (DIEZ DÍAS HÁBILES) para la recepción de otras mejoras, adjudicándose a la mejor recibida al fin de dicho plazo. El procedimiento de recepción de nuevas ofertas se publicará al tiempo de la publicitación de la primera oferta.

3º.- Ofertas presentadas sobre bienes y derechos cuyo valor de realización se encuadre entre los 600.001 € y el 1.000.000 €: En este caso, además de en la página web de la Administración Concursal y en el Tablón de Anuncios del Juzgado, se interesará, de ser posible, su publicación en el Registro Público Concursal, por término de DIEZ DÍAS HÁBILES, para que en dicho plazo puedan los interesados presentar mejoras. En este último caso (publicación en Registro), se entenderá que la publicación se hará una sola vez, entendiéndose iniciado el cómputo de los diez días hábiles desde la última de las publicaciones producidas. La mejor oferta (mejora) recibida en este plazo, en caso de producirse, será publicada en la web, otorgándose nuevo plazo de igual duración (DIEZ DÍAS HÁBILES) para la recepción de otras mejoras, adjudicándose a la mejor recibida al fin de dicho plazo. El procedimiento de recepción de nuevas ofertas se publicará al tiempo de la publicitación de la primera oferta.

4º.- Ofertas presentadas sobre bienes y derechos cuyo valor de realización superen el 1.000.000 €: En este caso, además de utilizar los medios de publicidad previstos en los apartados anteriores (web, Tablón del Juzgado y Registro Público Concursal, cuando proceda), la oferta se publicitará en un medio de relevante alcance y difusión en, al menos, la provincia de Málaga. En los casos de publicación en Registro y medio de difusión provincial, se entenderá que la publicación se hará una sola vez, entendiéndose iniciado el cómputo de los diez días hábiles desde la última de las publicaciones producidas. La mejor oferta (mejora) recibida en este plazo, en caso de producirse, será publicada en la web, otorgándose nuevo plazo de igual duración (DIEZ DÍAS HÁBILES) para la recepción de otras mejoras, adjudicándose a la mejor recibida al fin de dicho plazo. El procedimiento de recepción de nuevas ofertas se publicará al tiempo de la publicitación de la primera oferta.

En todo caso, las publicaciones anteriores contendrán un extracto de la oferta presentada, así como del procedimiento de recepción de mejoras y requisitos mínimos exigidos para que éstas sean tenidas como tales.

Si la oferta se presentase por el titular del crédito con privilegio especial, o por alguna filial del mismo, y se corresponda con el valor asignado por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, siempre y cuando exista crédito remanente en favor de aquélla no cubierto con el producto de la venta, independientemente de cuál sea su valor, únicamente se publicitará en la web de la Administración Concursal y en el Tablón de Anuncios del Juzgado. La razón de tal restricción deriva del hecho de que, ante la improbabilidad de que se presenten ofertas que superen el valor de tasación y resultando en cualquier caso el único beneficiario de la posible mejora la propia entidad de crédito, carece de sentido que la masa incurra en costes de los que no va obtener beneficio alguno.

Para el caso de que el procedimiento de venta se realice mediante entidad especializada, mediante subasta extrajudicial, en lugar de publicitar las ofertas que se vayan presentando, se publicitará previamente el pliego de condiciones de la subasta; valores mínimos de salida y fecha de la misma y, para el caso de que la subasta fuera presencial, el lugar en la que se celebraría. La publicación de tales extremos se realizaría, además de por los medios al uso que instrumentalice la propia entidad especializada, a través de la página web, en el tablón de anuncios del Juzgado y, si ello fuera posible, en el Registro Público Concursal. Igualmente, se requerirá de la entidad especializada que utilice medios fehacientes para la acreditación de la publicidad de la subasta y de la recepción de las ofertas, de forma que se pueda acreditar ante terceros la plena transparencia en el proceso de licitación y ulterior de adjudicación.

Sin perjuicio del protocolo de publicidad anteriormente fijado, se faculta a la Administración Concursal para que, en caso de conveniencia, pueda utilizar medios alternativos de publicidad, como pudieran ser portales inmobiliarios de Internet.

Para la publicación de ofertas y mejoras, se requerirá la presentación de la caución que esta Administración Concursal considere suficiente en función del valor asignado al activo ofertado. Una vez notificada la adjudicación al oferente, se le otorgará un plazo de UN MES para la formalización de la correspondiente compraventa. Transcurrido ese plazo sin que se verifique dicha formalización por causas imputables a la parte adjudicataria, se le tendrá por desistido de la operación y, en consecuencia, se entenderá integrada dicha caución en la masa activa del concurso.

#### **f) Posibilidad de simultanear las distintas fases prefijadas para el desarrollo de la liquidación.**

Conforme resulta del Plan de Liquidación aprobado, se establecían distintas fases cronológicamente sucesivas, en las que la metodología de trabajo, de los distintos objetivos, así como los valores mínimos de salida, variaban.

Concretamente, la Primera Fase, establecía para los seis primeros meses posteriores a la aprobación del Plan de Liquidación un proceso de venta, en el que la Administración Concursal podría enajenar directamente los bienes y/o derechos de la Concursada, bien por lotes o bien de forma individualizada a los compradores, siempre y cuando el precio se ajustase a los valores mínimos de salida prefijados, o, en su defecto, en tasación realizada por entidad homologada.

Transcurridos seis meses desde la apertura de esta Primera Fase, se contemplaba la apertura de una Segunda Fase en la que la Administración Concursal podría asistirse de una entidad especializada, estableciéndose al efecto distintas actuaciones expresamente establecidas en el Plan de Liquidación.

De forma simultánea a cualquiera de las dos fases anteriores, y bajo la denominación de Tercera Fase, se contemplaba la dación en pago de los bienes y derechos de la Concursada afectos a créditos con privilegio especial y en favor de éstos.

Y por último, para el caso de que, tras la tramitación de las fases precedentes no se hubieran podido enajenar determinados activos, se establecía la posibilidad de articular la celebración de una subasta notarial sin sujeción a tipo. Esta última alternativa fue expresamente vetada por el Auto aprobatorio del Plan de Liquidación por los costes que ello pudiera suponer, ello sin perjuicio de la autorización judicial, que para casos puntuales, se pudiera plantear, previa acreditación de oportunidad.

Pues bien, teniendo en cuenta que los plazos previstos para cada fase han quedado trastocados y dilatados por la moratoria de 120 días para la venta en exclusiva de los bienes y derechos de la Concursada fijada por el Juzgado, por la incertidumbre ocasionada por la ya mencionada "oferta fantasma" presentada por ASSOCIATED WORLDWIDE SERVICES GROUP, S.L., por el ulterior interés demostrado por el Grupo AYCO, que llegó a prestar aval por 1.500.000 € para la adquisición de la unidad productiva aunque posteriormente la descartó, las reticencias y también la falta de decisión de determinados acreedores hipotecarios, como es el caso del la SAREB, para la adopción de medidas de impulso en la consolidación y/o comercialización de determinados activos, recientemente activada como consecuencia de los *servicers* designados al efecto, sin bien el Plan apuntaba a tal posibilidad, se considera necesario facultar a la Administración Concursal para simultanear las distintas fases previstas, a la conveniencia de los intereses de la liquidación, de forma que cualquiera de los procedimientos previstos puedan ser instrumentalizados para lograr la optimización de las labores de liquidación, en cualquier momento del procedimiento.

Por otra parte, significar que, como consecuencia de haberse vetado la posibilidad de enajenación de activos en subasta notarial, única fórmula prevista para la enajenación de activos sin sujeción a tipo y, aún a pesar de que el propio Juzgado desechara el encorsetamiento que supone la fijación de valores mínimos de salida, esta parte entiende que, a fin de dotar al proceso de liquidatorio de la mayor transparencia y rigor posible, el proceso de rebaja de valores, que llega incluso a la no sujeción a tipo, requiere ciertas previsiones en el Plan de Liquidación. Es por ello que se propone que a las dos subastas extrajudiciales previstas en el Plan de Liquidación, en el que se podrían rebajar los valores hasta un 30% del valor mínimo de salida fijado para la primera subasta, se contemple una tercera subasta, en el que se puedan rebajar dichos valores hasta el 50% del valor mínimo fijado para la segunda e, incluso, una cuarta, en la que no exista sujeción a tipo. Evidentemente, para la celebración de estas dos nuevas subastas se requerirá de la entidad especializada idénticos requisitos de transparencia que los prefijados para las subastas ya previstas, quedando publicado igualmente en la página web de la Administración Concursal; en el tablón de anuncios del Juzgado y, a ser posible, en el Registro Público Concursal extracto de los términos de la celebración de la subasta.

**g) De la posibilidad de permutar los derechos derivados del acuerdo alcanzado con la BBK en interés del concurso.**

Que conforme obra en las actuaciones, por Auto de 8 de octubre de 2.015 se homologó el acuerdo transaccional suscrito por la concursada; CAJASUR BANCO, S.A.; HOGARES NUEVOS ZARAGOZA, SL. (en adelante, HONUZA) y AIFOS COMERCIALIZACIÓN DE PROMOCIONES, S.L. el 29 de mayo de 2.012, así como su posterior adenda de 11 de febrero de 2.015, en virtud del cual y entre otras estipulaciones, además de liberar la carga hipotecaria que pesaba sobre la denominada promoción Cortijo de Torreblanca, se reconocería a la Concursada y su filial HONUZA la titularidad libre de cargas en el futuro del 30% del 50% de la mitad indivisa gravada hipotecariamente a favor de CAJASUR BANCO sobre la parcela RE-2 del SECTOR 14D.02.02 “Alcaidesa Cortijo” de la Línea de la Concepción, lo que en la práctica supondría un 15% del aprovechamiento urbanístico total de la parcela.

Paralelamente a ello, CAJASUR BANCO, S.A. obtendría la titularidad de fincas que dan soporte al ámbito definido para el PERI 2.A en virtud de los derechos que le corresponden como titular de la carga hipotecaria de la que resulta titular. No obstante lo anterior, BBK quedaría expresamente obligada – en virtud de la titularidad de ese aprovechamiento municipal adquirido - a inscribir a favor de AIFOS y totalmente de libre cargas, la parcela RP2B.1.1 en el momento en que se inscriba el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Que, con posterioridad a la homologación judicial del acuerdo y dada su complejidad, múltiples han sido los contactos mantenidos con la entidad de crédito para su ejecución. Fruto de dichas reuniones y tras analizar profundamente las consecuencias de la ejecución, se ha llegado por ambas partes a la conclusión de que para optimizar los efectos del convenio suscrito en beneficio de las partes intervinientes, la necesidad de un acuerdo suplementario adicional al ya suscrito que permita dotar a los planteamientos alcanzados de la operatividad necesaria en interés de todas las partes.

Dicho acuerdo parcial y complementario se articulará sobre la base de una permuta que intercambie el valor de ese porcentaje de propiedad que AIFOS y HONUZA tienen adjudicados en el proyecto de La Alcaidesa, cediéndolos a CAJASUR BANCO S.A., a cambio de recibir como contrapartida de dicha entidad otros activos ubicados dentro del ámbito del PERI 2.A de Coria.

La mejora obtenida cara a la gestión del proceso liquidador parece obvia en tanto en cuanto se intercambia un activo con una compleja gestión y una dudosa cualidad de ser “fácilmente liquidable” por otro sobre el que se podrá disponer autónomamente en la Liquidación. Fundamental es que el trueque se materializa con efecto patrimonial neutro en tanto los parámetros de cálculo son objetivos y están basados en datos previos conciliados por las partes.

Profundicemos en el porqué de buscar un reajuste que permita consolidar el beneficio de todas las partes adscritas al acuerdo. Así y como premisa de partida en el análisis, hay 2 hechos fundamentales, que como veremos seguidamente, limitan la efectividad del status quo cara a una implementación real y beneficiosa para las partes afectas al mismo: uno es la declaración de caducidad de la licencia de obras y otro es la existencia en el Registro de la propiedad de más de 600 fincas integradas en la parcela RE-2 como derivada directa de esa licencia de obras ya no vigente. Adicionalmente tampoco es desdeñable la realidad de que dichas fincas contienen distintos usos y aprovechamientos y por ende contienen un valor muy distinto entre sí.

En primera instancia, la salida natural e inmediata a la disolución de un proindiviso para una parcela con aprovechamiento urbanístico pasaría por tramitar administrativamente la segregación de la misma en diferentes subparcelas a las que se adjudicase de manera proporcional el porcentaje de aprovechamiento correspondiente, siempre eso sí cumpliendo los parámetros de parcela mínima que el planeamiento urbanístico determina. Ello conllevaría obviar el proyecto edificatorio existente y renunciar a los beneficios que el estadio de desarrollo del mismo reportaría por la vía de los costes ya asumidos (redacción del proyecto, gastos notariales y registrales,...) pero podría entenderse como una decisión asumible por el buen fin del objetivo perseguido.

Pero esta vía exigiría la “resurrección” registral de la finca matriz y resulta de facto impracticable para el caso que nos ocupa por el elevadísimo coste económico (notarial, registral, fiscal) que implicaría deshacer toda la arquitectura registral definida por la batería de escrituras de conjunto inmobiliario, obra nueva y divisiones horizontales anteriormente descritas. La asunción de nuevos costes para los titulares del proindiviso no parece algo razonable en el contexto en el que ellos comparecen (las entidades financieras por la vía del impago del crédito y las otras dos mercantiles en fase de liquidación).

Como segunda opción, descartado ya ese reparto ordenado y proporcional del aprovechamiento de la parcela, la teoría nos llevaría a plantear un acuerdo entre todos los titulares de aprovechamiento de la parcela para una ejecución parcial y por fases de los distintos edificios que componen el conjunto que se constituyó en base a la licencia. Pero esa alternativa tampoco es factible porque como hemos dicho la licencia ha sido declarada caducada y su reactivación es obvio que implicará unos mínimos de recursos y coordinación que con 4 actores se antojan complicados de alcanzar, arrojando en la práctica un contexto de ingobernabilidad.

En definitiva, es imperativo articular otra alternativa que permita que los tenedores de ese aprovechamiento puedan plasmarlo en la práctica. Con tal propósito es preceptivo considerar un planteamiento con los elementos de los que se disponen y que implique un efecto económico neutro para las partes de modo que el equilibrio económico definido en el Acuerdo Transaccional no se modifique en modo alguno.

La operatividad que el proyecto ubicado en la parcela RE-2 de La Alcaldesa requiere hacer aconsejable reducir al máximo al número de actores implicados al tiempo que



parece razonable entender que sean los actores con porcentaje minoritario los que desaparezcan de la ecuación en aras a facilitar una gestión futura.

Combinada esta circunstancia con la presencia de AIFOS dentro del PERI 2.A de Coria, presencia que está garantizada con independencia del acuerdo pues se sustenta en por la vía de la adquisición por convenio de los aprovechamientos municipales, se pone sobre la mesa una excelente oportunidad para reubicar esos aprovechamientos. Y esto es factible y operativamente razonable en tanto en cuanto cabe plantear la posibilidad de una permuta que intercambie la tenencia de aprovechamientos de AIFOS/HONUZA en La Alcaidesa por otros que se ubiquen en el ámbito del PERI 2.A.

Una razón adicional a la anterior la encontramos en la propia definición del ámbito del PERI 2.A pues al tratarse éste de un conjunto compuesto por distintas parcelas independientes entre sí permitiría conjugar la presencia de una pluralidad de actores distintos entre sí, concretando su presencia en parcelas diferenciadas unas de otras lo que automáticamente derivaría en una súbita autonomía de gestión para cada propietario.

Lógica e imperiosamente los mecanismos que permitan implementar esta permuta han de sustentarse sobre el principio de la neutralidad económica que el intercambio que se plantee genere a las partes intervinientes.

Ello pasa, al margen de la metodología de cálculo que posteriormente se diseñe, por establecer unas premisas de partida que consoliden una estimación de valor para los distintos activos de la forma más objetiva posible y que les reporte el máximo grado de confort.

Esto último siempre pasa porque ambas partes concilien y fijen de común acuerdo el criterio que permitirá articular la permuta. Pero, además, se refuerza aún más incluso a ojos de terceros si se opta por un criterio que en su propia definición resulte estricto y objetivable y que no pueda ser teñido de subjetividades ni de valoraciones interesadas por una parte u otra.

En base a lo cual cabría plantear el descartar como primer punto la realización de nuevas valoraciones/tasaciones de los activos que estarían condicionados por el paso del tiempo y la coyuntura de mercado para uno u otro mercado y alternativamente optar por una metodología de valoración en la que las partes ya hubiesen alcanzado un punto de acuerdo sin que éste fuese perseguido o incluso forzado. Para ello las valoraciones que en su día dieron lugar a los préstamos hipotecarios correspondientes (el de Coria y el de La Alcaidesa) se presentan como elementos objetivamente indiscutibles pues ambas partes dieron su consentimiento y visto bueno para la realización del negocio previo que posteriormente ha derivado en el escenario actual.

Como quiera que lo que se pretende intercambiar son aprovechamientos que valgan lo mismo entre sí ninguna relevancia tiene si esas tasaciones reflejan el valor de los activos a día de hoy. Y ello porque lo que se persigue es que el intercambio tenga un valor

patrimonial neutro para las partes, es decir, que lo ha de fijarse como valor de referencia ha de ser un concepto neutro, objetivo y objetivable.

A este efecto entendemos que, como quiera el principal de préstamo concedido en su día se estableció directamente en base a la valoración que ambas partes fijaron de común acuerdo para los activos, ese principal del préstamo hipotecario es un dato perfectamente válido para fijar referencia para instrumentalizar los cálculos al reunir los requisitos pretendidos para obtener una permuta con efecto patrimonial neutro e indiscutido.

Es por ello que, con la aprobación de la presente modificación al Plan de Liquidación, se facultaría a la administración concursal para cerrar con las partes intervinientes un acuerdo por el que se permutarían los derechos adquiridos en términos similares a los aquí reflejados.

#### **h) Autorización judicial.**

Con carácter general y a fin de dotar a la Administración Concursal de maniobrabilidad suficiente para gestionar la liquidación, se le confiere las más amplias facultades de negociación y disposición, ello sin perjuicio de dotar a tales actuaciones de la publicidad que a cada actuación corresponda, conforme a los criterios de publicidad anteriormente señalados. No obstante lo cual, y sin perjuicio de los supuestos específicos contemplados en el presente Plan de Liquidación, en aquellos casos en que la Administración Concursal considere que las especiales o complejas circunstancias de los activos a liquidar lo requieran, se reserva la facultad de acudir al Juzgado de lo Mercantil para recabar una concreta autorización judicial para su ejecución.

Por todo ello y en su virtud,

**SUPLICAN AL JUZGADO** que, teniendo por presentado este escrito y por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, lo admita para su unión a los autos de su razón y, en base a lo expuesto, tenga por cumplimentado en tiempo y forma, la **SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN**, ello al objeto de que previo cumplimiento de los trámites procedimentales oportunos, se dicte Auto aprobando la modificación del Plan de Liquidación en los términos interesados.

Por ser de justicia que, respetuosamente, se pide en Málaga a trece de enero de dos mil diecisiete.

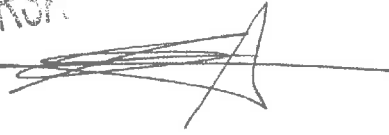
**OTROSI DICEN** que para el caso de que no se estime procedente la inclusión de alguna modificación puntual al Plan actualmente en vigor, se mantengan aquéllas otras que sí se consideren procedentes.

**OTROSI SUPLICAN** que se tenga por hecho el pedimento contenido en Otrosí precedente.

Es de justicia que con igual respeto se pide en lugar y fecha "ut supra" indicado.

**ADMINISTRACIÓN CONCURSAL**

*VºBº*  
**ADMINISTRACION CONCURSA**  
**EN LIQUIDACION**



**D. Nicolás Molina García**

**D. Antonio Jesús Franco Sánchez**



**D. Ignacio Álvarez Rello**