

*Procedimiento: Concurso Abreviado CNA 403/2023
NIG: 46250-66-1-2023-0002105
Deudor: SALVADOR MASIA TARAZONA*

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚM. 4 DE VALENCIA

Francisco Javier Sempere Más, persona física designada por la entidad ESTUDIO LEGAL ECONÓMICO Y CONCURSAL, S.L., quien fue designada como Administrador Concursal procedimiento concursal abreviado de D. SALVADOR RAFAEL MASIA TARAZONA, que se tramita ante este Juzgado con el n.º de autos que se indica al margen, comparece y, como mejor proceda en Derecho,

Que, tras el análisis de la situación económica actual de la concursada, considera imprescindible que, en beneficio de los acreedores, se interese autorizar el inicio del proceso de Venta de la Unidad Productiva de la concursada, y que posteriormente se definirá.

Que dicha petición se fundamenta en las siguientes:

CONSIDERACIONES

PREVIA.- Antecedentes

Mediante Auto dictado el pasado día 22 de noviembre de 2024, el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme, acordó la declaración de concurso de SALVADOR RAFAEL MASIA TARAZONA con DNI 53090971W, decretándose la suspensión de las facultades patrimoniales y de disposición de los concursados.

Con fecha 27 de noviembre de 2024, se procedió a la aceptación del cargo designando como persona física representante de la Administración Concursal a Francisco Javier Sempere Mas.

Que, con carácter previo al presente escrito, se ha solicitado el cese de la actividad del concursado por los motivos que se detallan en dicha solicitud.

PRIMERO.- De la situación actual de la concursada

Tal y como obra en autos, el concursado titula una oficina de farmacia sita en Godella (Valencia), C/ Carrer Ample, 35.

La evolución económica de la actividad desarrollada por la concursada durante los últimos años es la siguiente:

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 940.329,09 € | 1.350.416,72 € | 745.942,10 € | 25.963,22 |

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultado del ejercicio | 33.264,26 € | 43.149,20 € | 40.070,15 € | - |

Como puede apreciarse el nivel de ingresos ha disminuido de forma drástica, hasta tal punto que durante el 2024 se ha facturado, aproximadamente, un 3,48% de la facturación del 2023, por lo que es evidente el desinterés en el ejercicio de la actividad y su consiguiente deterioro.

SEGUNDO.- De la dificultad de plantear una propuesta de convenio

A la vista de la composición de la masa activa y pasiva, resulta muy dificultoso por no afirmar imposible, poder alcanzar un convenio con sus acreedores. De esta forma, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias que influyen, sin lugar a dudas, en un posible convenio:

- La regulación actual de la fase de convenio en el Texto Refundido de la Ley Concursal, que ha sido recientemente modificada por la Ley 16/2022, exige que la propuesta de convenio se presente antes de los quince días desde la presentación del informe por parte de la Administración Concursal, no siendo posible a corto plazo plantear una propuesta a los acreedores que satisfagan la mayoría de sus créditos.
- Para poder mantener la actividad de la compañía, deberían de conjugarse una serie de factores, que entendemos que no van a concurrir. De esta forma, debe de volverse a ganar la confianza en los proveedores y en los clientes, debe obtenerse algún tipo de financiación que permita asumir el desfase entre los ciclos de cobros y pagos, y, en definitiva, la viabilidad depende de factores externos.
- Aun en el hipotético caso que pudiera elaborarse un plan de viabilidad realista, la propuesta de convenio supondría un sacrificio patrimonial para los acreedores

muy elevado, por lo que se necesitaría una mayoría reforzada para la aprobación del convenio.

TERCERO.- De la venta de la unidad productiva como instrumento para el mantenimiento de la actividad y del momento procesal

Una vez expuesta la dificultad de la solución negociada del concurso, y por tanto de la aprobación de un posible convenio, esta Administración Concursal estima que la solución menos perjudicial para los acreedores debe ser la venta de la unidad productiva.

Con la venta de la unidad productiva se alcanzarían dos objetivos fundamentales.

- Por un lado, se mantendría la actividad que en la actualidad desarrolla la concursada.
- Se evitaría una liquidación, en la que con total seguridad se va a obtener un numerario mucho menor. De esta forma, no solo se generarían unos créditos contra la masa muy importantes como consecuencia de la liquidación, sino que la venta de los activos sería pésima.

Consideramos que procesalmente es factible la presentación de una oferta de compra de unidad productiva y proceder, en su caso, a su autorización y posterior transmisión.

El Texto Refundido de la Ley Concursal apuesta de manera clara por esta posibilidad. Así, aun cuando podría entenderse que la enajenación de la unidad productiva tendría encaje en la fase de liquidación, los arts. 215 y 216 TRLC permiten su utilización en cualquier momento del concurso, es decir, también en fase común, así como en fase de convenio, al regular el art. 324 TRLC el denominado convenio con asunción.

CUARTO.- De la configuración de la unidad productiva

El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLR), en su artículo 200 establece el concepto de Unidad Productiva cuando determina:

“Artículo 200. Unidades productivas.

1. Si en la masa activa existieran uno o varios establecimientos, explotaciones o cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios, se describirán como anejo del inventario, con expresión de los bienes y derechos de la masa activa que las integren.

2. Se considera unidad productiva el conjunto de medios organizados para el ejercicio de una actividad económica esencial o accesorio.”

Asimismo, el artículo 214 del TRLC establece los bienes y derechos incluidos en las unidades productivas:

“Artículo 214 Bienes y derechos incluidos en establecimientos o unidades productivas.

1. En todo caso, si los bienes y derechos de la masa activa afectos a créditos con privilegio especial estuviesen incluidos en los establecimientos, explotaciones o cualesquiera otras unidades productivas que se enajenen en conjunto se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Si se transmitiesen sin subsistencia de la garantía, corresponderá a los acreedores privilegiados la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto al valor global de la unidad productiva transmitida.

Si el precio a percibir no alcanzase el valor de la garantía será necesaria la conformidad a la transmisión por los acreedores con privilegio especial que tengan derecho de ejecución separada, siempre que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento de la clase del pasivo privilegiado especial, afectado por la transmisión. La parte del crédito garantizado que no quedase satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.

Si el precio a percibir fuese igual o superior al valor de la garantía, no será preciso el consentimiento de los acreedores privilegiados afectados.

2.ª Si se transmitiesen con subsistencia de la garantía, subrogándose el adquirente en la obligación de pago a cargo de la masa activa, no será necesario el consentimiento del acreedor privilegiado, quedando el crédito excluido de la masa pasiva. El juez velará por que el adquirente tenga la solvencia económica y los medios necesarios para asumir la obligación que se transmite.

3.ª Cuando se trate de créditos tributarios y de seguridad social, no tendrá lugar la subrogación del adquirente a pesar de que subsista la garantía.”

No existe una referencia expresa a quien debe determinar el perímetro de la unidad productiva. En cualquier caso, y como ya tuvo ocasión de manifestar el Juzgado Mercantil nº 9 de Barcelona en Auto de 7 de julio de 2017, la decisión última del perímetro recae en el Juez del concurso.

A la hora de determinar el perímetro de la UPA, hemos considerado conveniente exponer aquellos activos que se encuentran directamente afectos a la actividad empresarial y proceder a su valoración.

| NATURALEZA | CONCEPTO | VALOR NETO CONTABLE | VALOR ASIGNADO POR EL CONCURSADO | VALOR A FECHA DE DECLARACION DE CONCURSO | VALORACIÓN A FECHA EMISION INFORME |
|---------------------|---|---------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| OFICINA DE FARMACIA | Oficina de farmacia, sita en local planta baja en la Calle Ample, número 35, antes 33, de Godella (Valencia), con autorización administrativa V-343-F | | 0,00 | 800.000,00 € | 800.000,00 € |
| | | 0,00 | 0,00 | 800.000,00 € | 800.000,00 € |

- Cargas sobre la Licencia de Oficina de Farmacia:

- HIPOTECA MOBILIARIA a favor de CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO, siendo la responsabilidad por importe total de 2.653.110,00 euros. En la actualidad, la deuda mantenida por este concepto asciende a la cantidad de 676.705,59 €.
- HIPOTECA MOBILIARIA a favor de CENTRO FARMACÉUTICO, S.L., siendo la total responsabilidad de 520.000,00 euros.
- HIPOTECA MOBILIARIA a favor de CENTRO FARMACÉUTICO, S.L., siendo la total responsabilidad de 1.182.168,92 €.

| NATURALEZA | CONCEPTO | VALOR NETO CONTABLE | VALOR ASIGNADO POR EL CONCURSADO | VALOR A FECHA DE DECLARACION DE CONCURSO | VALORACIÓN A FECHA EMISION INFORME |
|------------|---|---------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| MOBILIARIO | Mobiliario existente en el Local en el que se ejerce la actividad de farmacia | | | 20.000,00 € | 20.000,00 € |
| | | 0,00 | 0,00 | 20.000,00 € | 20.000,00 € |

| NATURALEZA | CONCEPTO | VALOR NETO CONTABLE | VALOR ASIGNADO POR EL CONCURSADO | VALOR A FECHA DE DECLARACIÓN DEL CONCURSO | VALORACIÓN A FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME |
|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------|---|---|
| STOCK – NO CADUCADO- | Stock no caducado | | | 30.000,00 € | 30.000,00 € |
| | | 0,00 | 0,00 | 30.000,00 € | 30.000,00 € |

| NATURALEZA | CONCEPTO | VALOR NETO CONTABLE | VALOR ASIGNADO POR EL CONCURSADO | VALOR A FECHA DE DECLARACION DE CONCURSO | VALORACIÓN A FECHA EMISION INFORME |
|-----------------|--|---------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|
| LOCAL COMERCIAL | Finca nº5.517 inscrita en el Registro de la Propiedad de Moncada nº1 | | | 75.000,00 € | 75.000,00 € |
| | | 0,00 | 0,00 | 75.000,00 € | 75.000,00 € |

- Cargas sobre el bien inmueble:
 - HIPOTECA a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., en cuanto al CIEN POR CIENTO EN PLENO DOMINIO. En la actualidad la deuda mantenida por este concepto asciende a la cantidad de 9.468,83 €.
 - HIPOTECA MOBILIARIA a favor de BANCO SABADELL, S.A., en garantía de la devolución de un préstamo concedido a DON SALVADOR RAFAEL MASIÀ TARAZONA.

- MODIFICACIÓN DE HIPOTECA a favor de BANBO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., en cuanto al CIEN POR CIENTO EN PLENO DOMINIO.
- EMBARGO a favor de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, por VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, por SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS DE INTERESES Y COSTAS.
- EMBARGO a favor de LABORATORIOS AUROBINDO S.L.U por CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, por DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS DE INTERESES Y COSTAS.
- EMBARGO a favor de NUTRICIA S.L., por VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, por SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE EUROS DE INTERESES Y COSTAS.
- EMBARGO a favor de ASCENSIA DIABETES CARE SPAIN, S.L, por CIENTO OCHENTA Y NEUVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, por CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE INTERESES Y COSTAS.
- EMBARGO a favor de JOHNSON & JOHNSON S.A., por TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE PRINCIPAL por ONCEMIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE INTERESES Y COSTAS.
- EMBARGO a favor de LABORATORIOS AUROBINDO, S.L.U., por TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, por OCHO MIL EUROS DE INTERESES Y COSTAS.

- EMBARGO a favor de CREDIT MUTUEL LEASING, por TREINTA Y DOS MIL QUIENITOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, por NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS DE INTERESES Y COSTAS.
- EMBARGO a favor de CAIXABANK, S.A., por TREINTA Y SIETE MIL SEISCINETOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE PRINCIPAL, por ONCE MIL TRESCIENTOS OCHO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE INTERESES Y COSTAS.

QUINTO.- Principios rectores del procedimiento de venta propuesto.

Consideramos que el procedimiento de la venta de la unidad productiva debe estar presidido por los siguientes principios:

- **Publicidad.**

A tal efecto en los puntos posteriores expondremos cuáles son las formas que entendemos más apropiadas para otorgar a publicidad al presente procedimiento.

- **Transparencia.**

La admisión de ofertas en plazo y condiciones perfectamente establecidos, con la necesaria proclamación de la mejor oferta, como regla, contribuye a la transparencia del proceso de realización de activos, facilitando informe al Juzgado de todas las pujas realizadas a través de la empresa designada, de lo que posteriormente se dará cuenta, una vez finalizado el proceso.

- **Concurrencia.**

Con el objetivo de que el proceso de enajenación de activos sea competitivo, se propone la admisión de ofertas en los plazos y condiciones de igualdad que se dirán, garantizando de esta manera la maximización del precio.

- **Legalidad**

Con el procedimiento que a continuación exponemos, consideramos que se obtendrá un control de legalidad desde cuatro prismas distintos:

- *Administración Concursal.*

La Administración Concursal velará por que se cumplan todos y cada uno de los requisitos contemplados en esta propuesta, pudiendo dejar sin

efecto la subasta si apreciara cualquier contravención a lo aquí regulado.

- *Entidad especializada.*

Tal y como luego expondremos, consideramos necesario la intervención de una entidad especializada, que deberá de aplicar las reglas aquí establecidas e igualmente deberá informar de forma inmediata de cualquier situación que pueda afectar al normal desarrollo de esta.

- *Fedatario Público.*

Además de los controles expuestos, hemos considerado que es preceptiva la intervención de un notario, con el fin no solamente de dar fe a la legalidad el procedimiento, sino que intervenga de forma activa durante el procedimiento, verificando la transparencia del procedimiento.

- *Juez del concurso*

En último término, el procedimiento de adjudicación de la unidad productiva quedará bajo la salvaguarda del juez del concurso, debiendo en último término autorizar la futura venta.

SEXTO.- Del procedimiento de venta de la unidad productiva.

La subsección 3ª de la sección 2ª del Capítulo III, Libro I del Texto Refundido de la Ley Concursal, regula las especialidades de en la enajenación de la unidad productiva. Concretamente el artículo 215 proclama que hasta la aprobación del convenio o la apertura de liquidación la enajenación de la unidad productiva se realizará mediante subasta, salvo que el juez autorice otra forma de enajenación.

Consideramos que deben seguirse las directrices de la normativa concursal, si bien la subasta electrónica deberá reforzarse con un periodo previo de publicidad, de acceso a la información y con la intervención de una entidad especializada y fedatario público. Igualmente, la subasta electrónica no podrá ser únicamente el título habilitante para la posterior venta, sino que deberá ser en último término el Juzgado al que nos dirigimos quien autorice la venta.

En cuanto la entidad especializada, la Administración Concursal será la encargada de su designación. Para determinar la entidad, se ha considerado que debe abandonarse aquellas cuya actividad se limita a la de ser un portal de subastas a semejanza del que tiene implantado el BOE. Así, siendo un sistema de liquidación en el que se respeta de forma escrupulosa la libre concurrencia, y que en último término se basa en la publicidad, lo bien cierto es que uno de los objetivos que entendemos fundamentales (maximizar los ingresos) no se conseguiría.

Por tanto, la entidad seleccionada debe tener un plus, consistente en realizar gestiones previas y concurrentes a la subasta que permitan una mayor concurrencia de posibles compradores, más aún en un sector tan especializado como el farmacéutico.

Intentando conjugar todo lo expuesto, se elegirá a la entidad especializada que cumpla con estos requisitos.

- La entidad deberá acreditar experiencia en el sector de los concursos de acreedores, y más concretamente en el de las subastas de este tipo de activos, siendo conocedores del procedimiento. A tal fin deberá emitir certificado al respecto.
- La entidad debe ser titular de una plataforma que permita a los posibles interesados acceder a toda la información de la unidad productiva que confeccionará la administración concursal.
- Igualmente, deberá proceder a publicitar la venta de la unidad productiva, mediante la inserción de anuncios que permitan a terceros conocer la venta de la UPA.
- Además, la Entidad Especializada seleccionada, debe contar con atención telefónica y personal en horario de oficina, visitas guiadas a las instalaciones si fuera necesaria, atención personalizada a pie de calle y constante vía email.
- En ningún caso puede tener relación directa o indirecta con el órgano de liquidación, no habiendo asesorado o facturado por ningún concepto ésta a la entidad especializada. De esta forma, emitirá un certificado en donde consten estos extremos.

En cuanto al fedatario público, éste deberá acreditar experiencia en la transmisión de unidades productivas en sede concursal.

Conjugando todo lo expuesto estos hemos diseñado un procedimiento que se estructura en cuatro fases distintas:

FASE I.- Acceso a la información

En esta fase cualquier interesado podrá acceder a la información contable y económica de la UPA.

Una vez aprobado, en su caso, el procedimiento de subasta de la UPA en los términos propuestos, la AC procederá a designar entidad especializada poniéndolo en conocimiento del Juzgado y de todos los acreedores de los que conste dirección electrónica.

Se elaborará un “Data Room” que incluirá una lista completa y detallada de la información disponible, eliminando aquellos nombres, datos o números que, por su relevancia o sensibilidad, pudieran afectar a la confidencialidad, comprometer el valor de la Unidad Productiva o perjudicar el proceso de oferta y potencial adquisición de la misma.

Con el fin de acreditar el correcto funcionamiento, y la posibilidad de acceso se procederá a practicar acta notarial ante fedatario público, a quien se le facilitará las claves de acceso a fin de poder advenir en cualquier momento el funcionamiento de la

plataforma.

En la página web de la entidad, se “colgará” un documento de confidencialidad que deberá ser firmado por cualquier interesado y remitido al correo de la entidad especializada y al correo del notario. Una vez remitido el documento firmado por persona autorizada se facilitará al interesado una data room.

En cuanto al plazo de acceso, se establece un lapso temporal de veinte días naturales contados desde el Auto que autorice y convalide el presente procedimiento. En la propia plataforma se advertirá de la fecha máxima de acceso.

Con el fin que puedan concurrir los máximos postores, la entidad especializada deberá dar una publicidad suficiente al proceso de venta, siendo todos los gastos a su cargo.

FASE II.- Subasta

Transcurrido el plazo de veinte días naturales, comenzará la subasta electrónica. Esta subasta se regirá por las siguientes:

- Presentación de oferta: Una vez indiciado el plazo, cualquier interesado podrá presentar oferta de compra de la unidad productiva, siempre y en cuanto cumpla ésta con los requisitos que posteriormente se exigirán.
- Inicio: Transcurrido veinte días naturales desde el auto aprobatorio de este procedimiento, se iniciará la subasta. En cualquier caso, se comunicará al Juzgado la fecha de inicio.
- La subasta finalizará transcurridos diez días naturales desde su inicio.
- Se comunicará por parte de la AC, y de la entidad especializada a los interesados, la dirección URL en la que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta.
- Las ofertas se realizarán online a través de la página Web de la Entidad Especializada.
- Se establece como puja mínima la cantidad del 75% del valor de la unidad productiva fijada por esta administración anteriormente, es decir 693.750,00 euros. Por tanto, no se tendrá por presentada aquella oferta que no alcance al menos la cantidad de 693.750,00 euros.
- Gastos.

Por todos aquellos servicios e intermediaciones en las operaciones, llevadas a cabo por la entidad especializada, esta última percibirá los honorarios de gestión que se calcularán sobre la base de la oferta realizada por el usuario-postor, que finalmente resulte adjudicatario por parte de la Administración Concursal.

Los honorarios que sean devengados por dicha venta vendrán determinados por la aplicación de un máximo de un 5%, sobre el precio de adjudicación. A los citados honorarios se les aplicará los impuestos correspondientes.

Dada la previsible insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa, los costes para la concursada, estos honorarios serán satisfechos por el adjudicatario de la unidad productiva.

Serán a cargo de la entidad especializada todos los gastos que se devenguen por la publicidad, así como los devengados por la intervención del fedatario público, sin que en ningún caso sean repercutibles ni a la concursada ni al adquirente.

- **Depósito.**

Para poder formular puja, será imprescindible que el interesado realice un depósito en la cuenta de la concursada. El importe de este depósito se fija en 34.687,50 € (el 5% de la puja mínima). Este depósito deberá realizarse antes de las 48 horas de la finalización del plazo en la cuenta corriente nº xxxxx. No obstante, y como posteriormente analizaremos, los titulares de crédito privilegiado especial no estarán obligados a consignar cantidad alguna, pudiendo participar en el proceso.

- **Requisitos de las ofertas**

Exclusivamente se tendrán por presentadas aquellas ofertas que cumplan con los siguientes requisitos:

- Identificación del oferente (identificación, domicilio, población, datos fiscales, teléfono, fax, correo electrónico y persona de contacto con poderes suficientes para firmar o modificar la oferta), información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.
- Acompañar el justificante del depósito de EUROS en la cuenta intervenida de la concursada.
- La oferta debe incluir una designación precisa sobre los bienes, derechos, contratos y licencias o autorizaciones incluidos en la oferta en los que se subroga o adquiere el ofertante.
- El precio ofrecido, las modalidades de pago y las garantías aportadas. En caso de que se incluya en la oferta bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial deberá el adquirente pronunciarse expresamente sobre si la adquisición lo es con subsistencia o no de la garantía.
- El precio ofrecido deberá ser al menos el 75% del valor de la unidad productiva, es decir 693.750,00 euros.
- Identificación del número de trabajadores incluidos, asumiendo expresamente las condiciones laborales, tales como antigüedad, salario, puesto de trabajo etc.
- Asunción expresa de las cuotas que pudieran adeudarse a la TGSS, referida a estos trabajadores.
- Asunción expresa de las siguientes condiciones:

* La presentación de ofertas por los interesados implica el

conocimiento de la situación de concurso de acreedores, y la regulación contenida en la Ley Concursal.

* Todos los gastos e impuestos relativos a la adjudicación y venta de los bienes que componen los diferentes parámetros, así como su formalización e inscripciones son a cargo del adquirente, salvo el IIVTNU (plusvalía municipal).

* Los bienes se transmiten como cuerpo cierto y en el estado que se encuentran, sin que se genere responsabilidad o garantía alguna por parte de la concursada o de la Administración Concursal. En este sentido los oferentes deberán expresamente efectuar cuantos exámenes y comprobaciones entiendan por conveniente para determinar la situación real, física y jurídica, así como obligacional de los activos que se adquieren.

* La transmisión de los activos en su conjunto o por separado según los perímetros establecidos, se entiende efectuada alzadamente de conformidad con lo establecido en el artículo 1532 y concordantes del Código Civil, no existiendo por tanto obligaciones de saneamiento de cada una de las partes que los integran.

* La Administración Concursal se reserva el derecho a rechazar aquellas ofertas que por sus condiciones no sean de interés para el concurso.

- Del acreedor privilegiado

El artículo 210.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal solo exige el consentimiento del acreedor titular del crédito privilegiado para la venta directa del bien sobre el que pesa el privilegio, de modo que no es preciso en los supuestos de realización por subasta.

Por tanto, dicho consentimiento no será preciso respecto de ninguna de las realizaciones individuales de bienes que se produzcan con arreglo a las reglas de liquidación que se aprueban en esta resolución, ya que todas y cada una de las fases que se configuran en estas reglas habrán venido precedidas por una subasta, entendida como aquel proceso en el que se permite la concurrencia de postores para la presentación de ofertas, ya sea dentro de un plazo concreto (presentación de ofertas de forma no presencial) o en un lugar y momentos determinados (presentación de ofertas de forma presencial, ya sea física o telemáticamente).

No obstante, resulta procedente reconocer al acreedor con privilegio especial una prerrogativa al respecto de la adquisición de aquéllos bienes que sirvan para garantizar el crédito que ostenten: no deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija dicha caución.

- Otros datos y circunstancias de la subasta.

Los postores podrán participar en su propio nombre o en nombre de un tercero tanto persona física como persona jurídica. Para ello será necesario antes de participar en

una liquidación, la identificación personal o bien en nombre de quien representa, a través de la página web de la empresa especializada, siendo esos datos los que se utilizarán para el remate. En el supuesto de que esa oferta sea la ganadora, una vez finalizada la liquidación con un perfil de representación, bien en nombre propio o en nombre de un tercero, se podrá escriturar a nombre del adjudicatario o a nombre de la persona física o jurídica que este designe.

Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública y sin garantías, sin que pueda revisarse el precio o desistirse de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

En lo no regulado en el presente, serán de aplicación las normas de la entidad especializada, que serán publicadas en la página web para conocimiento de todos los postores.

FASE III.- Acta notarial con resultado de la subasta

Finalizado el plazo de la subasta, la entidad especializada comparecerá ante el Notario designado, quien procederá a practicar acta en donde constarán testimoniadas las ofertas recibidas, indicando el día y la hora de su presentación.

Notificada la Administración Concursal del resultado, se comunicará inmediatamente al Juzgado las ofertas recibidas, informando de cuál es la oferta más beneficiosa para los intereses del concurso.

La Administración concursal podrá rechazar las ofertas presentadas, y por tanto declarar desierta la subasta, en el caso que las ofertas recibidas fueran claramente perjudiciales para los intereses de la concursada.

En el caso de falta de postores, o en el supuesto que las ofertas presentadas no cumplieran con los requisitos contemplados en el presente escrito, entre ellos el precio mínimo, la Administración Concursal volverá a repetir la subasta por un plazo de diez naturales (a tal fin comunicará a los posibles oferentes y al propio juzgado el inicio de esta subasta) en los mismo términos que la celebrada en primera instancia, salvo lo referente al precio mínimo que se situará en el 50% sobre el valor fijado por esta Administración Concursal.

FASE IV.- Adjudicación definitiva.

La Administración Concursal, presentará al Juzgado informe razonado sobre todo el procedimiento de subasta, su resultado y la oferta ganadora, y solicitando el dictado de Auto autorizando la venta de la unidad productiva.

El Auto que autorice la venta de la unidad productiva, contendrá al menos las siguientes:

- 1) El adquirente quedará subrogado en los contratos afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial que se desarrolle en la unidad o unidades productivas objeto de transmisión, sin necesidad de consentimiento de la otra

parte (art. 222-1 TRLC), y en las licencias o autorizaciones administrativas afectas a la continuidad de la actividad empresarial o profesional que formen parte de la unidad productiva (art. 222-3 TRLC), quedando excluida la cesión de contratos administrativos que se producirá de conformidad con lo establecido en la legislación sobre contratos del sector público (art. 222-2 TRLC), y aquellos otros contratos y licencias en los que el adquirente haya manifestado de forma expresa su voluntad de no subrogarse (arts. 223 TRLC).

- 2) La transmisión se realiza con los efectos del Art. 220 TRLC, y particularmente no llevará aparejada obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, salvo que el adquirente la hubiera asumido expresamente o existiese disposición legal en contrario, y con exclusión de los efectos propios de la sucesión de empresa, por lo que el adquirente no se subrogará en ninguna de las obligaciones anteriores a la enajenación, incluidas las obligaciones fiscales, así como los salarios e indemnizaciones pendientes de pago, quedando exento de cualquier responsabilidad por hechos anteriores a la cesión, salvo de las obligaciones para con la Tesorería General de la Seguridad Social, que quedan limitada su extensión de responsabilidad a los pasivos derivados de los contratos de los trabajadores que finalmente se incorporen a la plantilla (art. 224-1-3º TRLC).
- 3) En cuanto a la transmisión de bienes que forman parte integrante de la unidad productiva, pero estén afectos al pago de créditos con privilegio especial, el adquirente se subrogará en éstos.
- 4) La transmisión se efectúa libre de cargas, una vez formalizada la venta, procediendo la cancelación de las cargas y gravámenes existentes, que no conlleven privilegio especial, salvo que éste se cancele, sin que sea necesaria solicitud de cancelación al Juzgado, sirviendo la presente de mandamiento de cancelación.
- 5) La escritura de venta de la UP deberá otorgarse en el plazo máximo de UN MES desde el dictado del Auto, salvo prórroga de dicho plazo a instancias exclusivamente de la administración concursal.

La Administración Concursal, será la encargada de designar día, hora y notario que otorgará la escritura de compraventa.

En el caso que no compareciera el adjudicatario, el día y hora señalado para la venta, o en el caso que compareciendo no procediera al pago del precio y/o sus gastos, el depósito constituido quedará en poder de la concursada, con el fin de compensar los daños y perjuicios generados para el concurso, con independencia que la Administración Concursal se reserva la facultad de poder entablar todo tipo de acciones frente al adjudicatario que no comparezca al otorgamiento de la escritura.

En este caso, la Administración Concursal procederá a comunicar la adjudicación de la UPA a la siguiente postura mayor, siempre que se considere no lesiva o perjudicial para la masa, e interesará el dictado de una nueva resolución (Auto) en favor de dicho

segundo máximo pujador, con las consecuencias sobre plazos y forma de escritura indicadas anteriormente.

SEPTIMO.- Publicidad de la venta de la unidad productiva

Considera esta AC que deba procederse a otorgar una publicidad al Auto que determine el proceso de venta de la UPA, a fin que cualquier interesado pueda acceder a presentar oferta de compra.

De esta forma se prevé la siguiente publicidad:

- Publicidad realizada por la AC: La administración Concursal procederá a comunicar el auto que autorice el procedimiento de venta de la UPA a la totalidad de los acreedores del concurso mediante remisión a su correo electrónico. Igualmente, se comunicará a todos los que ya han mostrado interés en participar en el procedimiento concursal.
- Publicidad realizada por la entidad especializada: La entidad especializada velará por dar publicidad suficiente al presente procedimiento de venta de unidad productiva.
- Publicidad realizada por el Juzgado: Entendemos que igualmente deberá darse publicidad del Auto aprobatorio del procedimiento, o bien en el tablón de anuncios del Juzgado o en el Registro Público Concursal.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado el presente escrito, sea aceptado y en mérito de lo en él expuesto, dicte Auto por el que se autorice el método de enajenación contenido en él.

Valencia a 31 de enero de 2025.