



JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1
 Calle Leoncio Rodríguez Edificio El Cabo 4ª
 Planta
 Santa Cruz de Tenerife
 Teléfono: 922 95 11 37/38
 Fax.: 922 95 11 36
 Email.: mercan1.tfe@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Concurso ordinario
 Nº Procedimiento: 0000428/2016
 No principal: Sección 5ª - Convenio liquidación -
 07
 NIG: 3803847120160000391
 Materia: Sin especificar
 Resolución: Auto 000117/2021
 IUP: TM2016006415

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Administrador concursal	Killian Beneyto Pallas	Killian Beneyto Pallás	
Concurtido	Teximar S.L.		Irma Amaya Correa
Acreedor	Agencia Tributaria (Agencia Estatal Administracion Tributaria)	Abogacía del Estado en SCT	
Acreedor	BANCO SANTANDER S.A.		Elena Medina Cuadros
Acreedor	CONSORCIO DE TRIBUTOS DE LA ISLA DE TENERIFE		Yolanda Morales Garcia
Acreedor	Agencia Tributaria Canaria	Serv. Jurídico CAC SCT	
Acreedor	CAIXABANK S.A.		Buenaventura Alfonso Gonzalez
Acreedor	Ayuntamiento de La Laguna	Ases. Jur. Ayto. San Cristóbal de La Laguna	
Acreedor	ALGUER INVERSIONES DESIGNATED ACTIVITY COMPANY		Ana Jesus Garcia Perez
Acreedor	Tesorería General de la Seguridad Social	Servicio Jurídico Seguridad Social SCT	
Acreedor	ENDESA ENERGIA S.A.U.		Elena Medina Cuadros
Acreedor	DAVINES CANARIAS S.LU		Alejandro Obon De La Cruz
Acreedor	Davines Canarias S.I.		Alejandro Obon De La Cruz
Acreedor	BUILDINGCENTER		Ana Jesus Garcia Perez
Acreedor	FOGASA	Abogacía del Estado de FOGASA Santa Cruz de TNF	

AUTO

En Santa Cruz de Tenerife, a 1 de marzo de 2021.

HECHOS

PRIMERO.- La ADMINISTRACIÓN CONCURSAL y el acreedor privilegiado especial ALGUER INVERSIONES DAC presentaron un escrito conjunto el día 25/01/2021 (RM 487/2021) por medio del cual solicitaron autorización judicial para la venta directa la Finca registral nº 44.384 del Registro de la Propiedad de El Rosario (CRU 38011000736595) a favor de la oferente KELONA INVEST S.L.

SEGUNDO.- Se dictó Diligencia de Ordenación DE 26/01/2021 en cuya virtud se requirió de subsanación al AC para que aportase todos los requisitos exigidos en el artículo 210 del TRLC.

TERCERO.- El día 05/02/2021 la representación procesal de la concursada presentó escrito por medio del cual estimaba favorable y consentía la operación dado que permitía la condonación del total de lo debido y se ahorraban los gastos e impuestos de la operación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
NÉSTOR PADILLA DÍAZ - Magistrado-Juez	01/03/2021 - 12:46:21
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-38a75df56e483385a25e7e397bd1614603052523	
El presente documento ha sido descargado el 01/03/2021 12:50:52	





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



CUARTO.- AC presentó las correspondientes tasaciones oficiales de los bienes que pretendía enajenar. Igualmente aportó la conformidad de la entidad acreedora con privilegio especial.

QUINTO.- El día 04/02/2021 se recibió en este órgano escrito presentado por la representación procesal del acreedor privilegiado especial, ALGUER INVERSIONES D.A.C. en cuya virtud volvía a exteriorizar su expreso consentimiento a la venta autorizada. Finalizó interesando la expresa aprobación de la venta.

SEXTO.- Por escrito presentado el día 11/02/2021, la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL cumplimentó lo requerido en la Diligencia de Ordenación de 26/01/2021.

SÉPTIMO.- Tras la cumplimentación de todo lo anterior, se dictó Diligencia el día 12/02/2021 pasando los autos a la mesa en mérito de su resolución.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La Administración concursal (en lo sucesivo AC) y el acreedor privilegiado especial ALGUER INVERSIONES DAC presentaron escrito conjunto por medio del cual solicitaron autorización judicial para la venta directa de la finca registral nº 44.384 del Registro de la Propiedad de El Rosario (CRU 38011000736595). La oferta más alta recibida a cuyo favor pretenden la autorización de venta es la KELONA INVEST S.L. (NIF B87836029), entidad que ofreció la cantidad de 276.326,53 € por la indicada finca, libre de cargas.

El precio obtenido se destinaría íntegramente a la cancelación del total del crédito privilegiado especial que asciende, según informa el AC, a 387.520,98 € reconocidos en los Textos Definitivos. Todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 213.2 TRLC, por lo que no se integraría cantidad alguna a la masa.

La parte adquirente se comprometió en su oferta a asumir la totalidad de posibles gastos registrales y notariales, la plusvalía municipal (IIVTNU) en caso de su devengo, así como el IBI del ejercicio 2021 de forma proporcional.

SEGUNDO.- Debemos aplicar lo que dispone el artículo 210 del Texto Refundido de la Ley Concursal, en cuya virtud se dispone:

<<Artículo 210. Realización directa de los bienes afectos.

1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial.

2. La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales.

3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
NÉSTOR PADILLA DÍAZ - Magistrado-Juez	01/03/2021 - 12:46:21
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-38a75df56e483385a25e7e397bd1614603052523	
El presente documento ha sido descargado el 01/03/2021 12:50:52	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella.>>

TERCERO.- En el caso de autos, se insta autorización judicial de la finca registral nº 44.384 del Registro de la Propiedad de El Rosario (CRU 38011000736595). Se aporta tasación actualizada emitida por la entidad TINSA el día 28/09/2020, donde se concluye que el valor en liquidación para el caso de venta rápida del inmueble asciende a 291.326,53 euros.

La oferta realizada no llega al valor de tasación reducido, por cuanto asciende a 276.326,53 euros. Sin embargo, la AC ha acreditado labores de publicidad que hasta la fecha, tan solo han permitido recabar como oferta más alta la que aquí se analiza.

Por otro lado, la finca registral nº 44.384 del Registro de la Propiedad está gravada por hipoteca, como consta en las notas simples registrales reconocida a favor de la entidad ALGUER INVERSIONES DAC. Según informa la AC, dicho acreedor tiene reconocidos en los Textos Definitivos, un crédito privilegiado especial de 387.520,98 €.

La entidad ALGUER INVERSIONES DAC se compromete con la venta a condonar todo el resto del crédito reconocido, a cambio de recibir íntegramente el precio de la oferta realizada (276.326,53 euros).

CUARTO.- Aún cuando la oferta no llega al precio de tasación, representa el 94.85 % del valor de mercado de la finca. En consecuencia, podemos afirmar que sustancialmente representa el valor de mercado en los términos del artículo 206.2º del TRLC.

Así las cosas, se estima que la venta es beneficiosa para la masa, aún cuando no reporte líquido alguno en favor del concurso. Ello dado a que permitirá cancelar íntegramente el crédito privilegiado especial que grava la finca por valor de 387.520,98 euros. Crédito a todas luces superior al valor de tasación y de mercado. Por lo que aún en el caso de que se optase por la liquidación a través de la subasta, presumiblemente, no se obtendría más líquido que el valor de mercado, quedando en ese caso, el resto del crédito privilegiado especial como crédito ordinario en el concurso (artículo 213 del TRLC).

Así las cosas, la venta directa interesada resulta beneficiosa para el concurso, dada la cancelación del total del crédito privilegiado especial. Cancelación que no se produciría de optar por otra vía de realización.

QUINTO.- El precio obtenido con la venta se destinará según lo especificado en el Artículo 213 del TRLC, a cuyo efecto se determina:

<<1. Cualquiera que sea el modo de realización de los bienes afectos, el acreedor privilegiado tendrá derecho a recibir el importe resultante de la realización del bien o derecho en cantidad que no exceda de la deuda originaria, cualquiera que fuere el valor atribuido en el inventario, conforme a lo establecido en esta ley, al bien o derecho sobre el que se hubiera constituido la garantía. Si hubiera remanente, corresponderá a la masa activa.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
NÉSTOR PADILLA DÍAZ - Magistrado-Juez	01/03/2021 - 12:46:21
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-38a75df56e483385a25e7e397bd1614603052523	
El presente documento ha sido descargado el 01/03/2021 12:50:52	

2. Si no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso con la clasificación que corresponda.>>

SEXTO.- La presente autorización de venta, al autorizarse dentro del plan de liquidación judicialmente aprobado, implica el levantamiento de todas las cargas y gravámenes. Así se pronuncia el artículo 225 de la LC:

<<Artículo 225. Cancelación de cargas.

1. En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en **el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.**

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen.>>

Por lo que en estricta aplicación de dicho precepto, procede acordar el levantamiento de todas las cargas y gravámenes que pesan sobre el bien a enajenar. Entregándose libre de cargas.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo preceptuado en el artículo 210 del TRLC: <<4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella.>>

En consecuencia, la presente autorización judicial está expresamente condicionada a que en el periodo ulterior de licitación, tras la publicación de la autorización, no se oferte un precio superior al ofrecido, en cuyo caso se abrirá licitación al objeto de que terceros puedan mejorar la oferta que aquí se autoriza.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

PARTE DISPOSITIVA

AUTORIZO la venta la finca registral nº 44.384 del Registro de la Propiedad de El Rosario (CRU 38011000736595), por el precio mínimo de **276.326,53 €**, asumiendo el adquirente, la totalidad de posibles gastos registrales y notariales, la plusvalía municipal (IIVTNU) en caso de su devengo, así como el IBI del ejercicio 2021 de forma proporcional.

La presente autorización está expresamente condicionada a que en el periodo ulterior de licitación, tras la publicación de la venta, no se oferte un precio superior al ofrecido, en cuyo caso se adjudicará al postor que ofrezca el precio más alto.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
NÉSTOR PADILLA DÍAZ - Magistrado-Juez	01/03/2021 - 12:46:21
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-38a75df56e483385a25e7e397bd1614603052523	
El presente documento ha sido descargado el 01/03/2021 12:50:52	



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



PUBLÍQUESE la presente autorización, anunciándola con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto. En concreto, se requiere a la AC y a la concursada para que publiquen la autorización en un diario de máxima difusión a nivel provincial, así como en una WEB especializada. Igualmente debe publicarse en el Tablón de Anuncios de este Juzgado.

* Cualquier interesado podrá presentar oferta precio superior al aquí autorizado. Al presentar la oferta el oferente deberá consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado el 5 % de la cantidad ofrecida, o mediante aval bancario a primer requerimiento; teniéndose por no presentada la oferta si no se cumplimentara tal requisito. La consignación se deberá realizar en la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado BANCO SANTANDER nº 2273/0000/52/428/2016.

1. Las condiciones fijadas en este Auto son invariables y los interesados las aceptan por el solo hecho de participar, pudiendo exclusivamente mejorar el precio de la venta, no alterar el resto de pronunciamientos.
2. Para poder participar en la subasta que en su caso se celebre, será necesario que los interesados cumplan lo preceptuado en el artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento civil.
3. Además, deberán cuantificar el precio ofrecido, concretando las modalidades de pago y garantías aportadas.
4. Si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, superando el crédito total SE ACUERDA EXPRESAMENTE ABRIR licitación entre todos los oferentes. La venta se adjudicará definitivamente al mejor postor.

* Una vez se concluya el periodo de licitación y se verifique la transmisión, **se acuerda el levantamiento de las cargas hipotecarias que pesan sobre el citado bien referente a crédito con privilegio especial y la anotación de concurso.** Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles que contra la misma sólo cabe recurso de reposición a interponer ante este Juzgado en el plazo de cinco días, con expresión de la infracción en que la resolución hubiere incurrido, debiendo consignarse la cantidad de 25 euros bajo apercibimiento de inadmisión.

Así lo dispone, manda y firma D. NÉSTOR PADILLA DÍAZ, MAGISTRADO JUEZ DE REFUERZO del Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Santa Cruz de Tenerife.

EL MAGISTRADO JUEZ DE REFUERZO

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
NÉSTOR PADILLA DÍAZ - Magistrado-Juez	01/03/2021 - 12:46:21
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-38a75df56e483385a25e7e397bd1614603052523	
El presente documento ha sido descargado el 01/03/2021 12:50:52	