Concurso voluntario abreviado nº \_\_\_/\_\_\_\_\_

Concursado: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº \_\_ DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

D. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en representación de la sociedad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Administración Concursal designada en el Concurso Voluntario Abreviado de la mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que bajo el número \_\_\_/\_\_\_\_ se tramita en ese Juzgado comparece y, como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

Que el pasado \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ fue notificado Auto por el que se acordó la declaración de concurso y apertura de la fase de liquidación de la mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, debiendo procederse así al cumplimiento de lo ordenado en el Art. 148.1 de la Ley Concursal, sobre la presentación de plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, a cuyo efecto se presenta el siguiente Plan de Liquidación que se adjunta al presente escrito como documento único.

Que, por lo anteriormente expuesto, al Juzgado **SOLICITA:**

Que teniendo por presentado este escrito, lo admita a trámite, tenga

por cumplimentado el requerimiento contenido en el Auto de este Juzgado de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ y tenga por presentado el Plan de Liquidación de la Administración Concursal de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Por ser de Justicia, que se pide en \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ de 2.019.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Administración Concursal

**PLAN DE LIQUIDACION**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **0. Antecedentes** …………………………………………………………………………………… | *Página X* |
| **1. Sobre la situación actual de los bienes y derechos** ….………………………… | *Página X* |
| **2. Notas de interés relativas a la situación actual de los bienes objeto de liquidación** ………………………………………………………………………………………. | *Página X* |
| **3. Sobre la realización de los bienes:** |  |
| 3.1.- De la realización de bienes y derechos libres ………………………………. | *Página X* |
| 3.2.- De la realización de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial ……………………………………………………………………………….. | *Página X* |
| 3.3.- Gastos de la Transmisión en cualquier de las fases previstas ………… | *Página X* |
| 3.4.- De la Destrucción y/o Abandono …………………………………………………. | *Página X* |
| **4. Sobre los pagos a realizar con el caudal obtenido** …….………………………. | *Página X* |

1. **Antecedentes.**

*A criterio de la Administración Concursal*

Mediante Auto de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se admite a trámite la solicitud de concurso voluntario de acreedores formulada por la representación legal de la mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y se declara el estado de concurso voluntario abreviado, así como la apertura de la fase de liquidación con todos los efectos inherentes a la misma previstos en el art. 145 y siguientes. Así mismo, se declara disuelta la sociedad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cesando en sus funciones los administradores sociales, que serán sustituidos por la Administración Concursal.

Esta Administración Concursal, cumpliendo con el plazo legal establecido para su presentación, propone el presente plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado. Este plan de liquidación, debido a la naturaleza del procedimiento que nos afecta, persigue con las propuestas en él reflejadas, dos hitos fundamentales: Optimizar al máximo la realización de los activos (consiguiendo el mejor resultado en su enajenación), y agilizar la propia liquidación con el fin de evitar cualquier acción sobre los bienes que integran la masa que pudiera minorar su valor de mercado de forma significativa.

Por ambas pretensiones, esta Administración Concursal considera apropiado, tal y como se pone de relieve más adelante, el recurso a entidades especializadas en liquidación concursal con amplia experiencia en el sector, con el fin de aumentar las posibilidades de realización de los activos de la mercantil en el menor tiempo bajo las mejores condiciones económicas.

1. **Sobre la situación actual de los bienes y derechos:**

El resumen de los elementos que conforman a fecha actual el inventario de la masa activa de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. y su valoración a efectos de liquidación, es el siguiente:

**1.1.- TERRENOS Y CONSTRUCCIONES**

**1.2.- OTRO INMOVILIZADO MATERIAL**

**1.3.- INMOVILIZADO FINANCIERO**

**1.4.- CLIENTES Y DEUDORES**

**1.5.- TESORERÍA:**

**RESUMEN**

|  |  |
| --- | --- |
| Descripción | Valor a Efectos de Liquidación |
| Terrenos y construcciones |  |
| Otro Inmovilizado Material |  |
| Inmovilizado Financiero |  |
| Clientes y Deudores |  |
| Tesorería |  |
| **TOTAL INVENTARIO MASA ACTIVA** |  |

**2.- Notas de interés relativas a la situación actual de los bienes objeto de liquidación**

*A criterio de la Administración ConcursaL.*

*Diversas opciones a mero título informativo:*

1. *El valor a efectos de liquidación establecido en el inventario se ha fijado por la Administración Concursal en atención a la actual situación de mercado y circunstancias que afectan a los bienes.*
2. *La finca descrita en el apartado “inmovilizado material” XXXXXXXXXXX, actualmente se encuentra arrendada a la mercantil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en virtud de contrato de arrendamiento formalizado el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, vencido y pendiente de prórroga por común acuerdo de las partes*.
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3.-** **Sobre la realización de los bienes:**

De acuerdo con la naturaleza de los bienes y derechos inventariados, no se propone una realización de bienes y derechos integrados en la masa activa buscando como objetivo la realización unitaria del conjunto de explotaciones o actividades del concursado que garantice la continuidad del negocio, sino que se plantea la realización individualizada de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso.

**3.1.- De la realización de bienes y derechos libres:**

**A) Venta Directa**

Sin perjuicio de lo establecido para la venta de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial a la que se refiere el apartado siguiente (y con las excepciones a éste que también se dirán); los bienes y derechos libres, sea cual fuese su naturaleza, se venderán de forma directa, tomando como referencia los valores establecidos a efectos de liquidación en el presente plan de liquidación, sin perjuicio de aceptar ofertas por debajo del mismo.

Para tal fin, la Administración Concursal, si lo considera oportuno, publicitará de forma paralela a sus gestiones propias de venta, la venta de los activos por medio de páginas de entidades especializadas que maximicen dicho efecto en Internet, con el único fin de obtener mejores resultados. Para ello, la administración concursal informará de las condiciones para la presentación de ofertas mediante información general a los interesados, y a través de las páginas web por medio de las cuales se gestione la recepción de ofertas.

Se establece un plazo de UN MES para la recepción de ofertas en venta directa de estos bienes a contar desde la designación de fecha concreta por parte del Administrador Concursal, siempre tras la aprobación del Plan de Liquidación y nunca en un periodo superior a 3 meses desde ésta (fecha del Auto de Aprobación).

Transcurrido el plazo de presentación de ofertas, la Administración Concursal analizará las ofertas recibidas y si así lo considera pertinente, otorgará contratos de venta a favor de la mejor de las presentadas.

En caso de llevarse a efecto la transmisión de los bienes, todos los gastos de la misma se asumirán conforme a lo establecido en las condiciones de venta directa de los bienes afectos de privilegio especial reflejadas más adelante, en el apartado 3.2.A).

En caso de no llevarse a cabo la adjudicación directa por falta de ofertas, o porque las mismas no se consideren beneficiosas para el concurso, transcurrido el plazo señalado anteriormente, se propone la venta por medio de SUBASTA PÚBLICA A TRAVÉS DE ENTIDAD ESPECIALIZADA**,** referida en el artículo 641 de la LEC, con las garantías de publicidad ante todos los interesados y acreedores que se estimen suficientes por la Administración Concursal.

**B) Subasta Pública por Entidad Especializada**

Se establecen como bases mínimas y obligatorias de la subasta las previstas para la Subasta de Bienes Afectos al Pago de Créditos con Privilegio Especial que son transcritas con detalle en el apartado 3.2.B), salvo las que resulten exclusivamente aplicables en los casos de existencia de cargas o derechos de crédito con privilegio especial sobre los bienes subastados.

A estos efectos, la persona o entidad designada que se propone por la Administración Concursal para que lleve a efecto la subasta o enajenación de los bienes es la mercantil ACTIVOS CONCURSALES, S.L., quien se entenderá designada con la aprobación del Plan de Liquidación sin necesidad de comparecencia de los que sean parte o interesados en el concurso.

**3.2.- De la realización de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial:**

**A) Venta Directa**

La Administración Concursal propone la enajenación de los bienes sin subsistencia del gravamen, al considerar que la acción contraria resulta excepcional en la LC y debe merecer una razón justificada, que no se da en el procedimiento actual, encontrándose ya en fase de liquidación. Para tal fin, esta Administración Concursal entiende que se deberá decretar el alzamiento de las cargas existentes, y librar los correspondientes mandamientos al Registro de la Propiedad.

La realización de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial se llevará a efecto por la Administración Concursal en VENTA DIRECTA siempre que las ofertas recibidas sean iguales o superiores al Valor a Efectos de Liquidación establecido en el presente plan de liquidación o en su defecto, superiores al crédito privilegiado.

Para su realización, al igual que en el supuesto de enajenación de bienes libres, la Administración Concursal, si lo considera oportuno, publicitará de forma paralela a sus gestiones propias de venta, la venta de los activos por medio de entidades especializadas que maximicen dicho efecto en Internet, con el único fin de obtener mejores resultados. Para tal fin, la administración concursal informará de las condiciones para la presentación de ofertas mediante información general a los acreedores e interesados, y a través de las páginas web por medio de las cuales también se gestione la recepción de ofertas

Sin perjuicio de cualquier otro medio de comunicación, se entenderá valida y eficaz la comunicación remitida por la Administración Concursal (por si misma o por medio de entidad especializada interviniente) a través del correo electrónico designado por el acreedor con privilegio especial en su comunicación de créditos o aquella que figure en el concurso a estos efectos.

Se establece un plazo de UN MES para la recepción de ofertas en venta directa de estos bienes a contar desde la designación de fecha concreta por parte del Administrador Concursal, siempre tras la aprobación del Plan de Liquidación y nunca en un periodo superior a 3 meses desde ésta (fecha del Auto de Aprobación).

En el caso de no llevarse a cabo la adjudicación directa por falta de ofertas o que las mismas sean inferiores al valor a efectos de liquidación, transcurrido el plazo señalado anteriormente, se procederá necesariamente a la venta por medio de SUBASTA PÚBLICA A TRAVÉS DE EMPRESA ESPECIALIZADA a la que se refiere el art. 641 de la LEC, con las garantías de publicidad ante todos los acreedores que se estimen suficientes por la Administración Concursal, pudiendo concurrir dicho acreedor con privilegio especial en las mismas condiciones que le resto de postores, incluido la obligación de atender los gastos y honorarios de gestión que se establecen posteriormente en las bases de la subasta pública.

**B) Subasta Pública por Entidad Especializada**

En el caso de no llevarse a cabo la Venta Directa recogida en el apartado anterior, transcurrido el plazo otorgado para la citada fase, la Administración Concursal (por si misma o por medio de Entidad Especializada interviniente), comunicará al acreedor con privilegio especial esta circunstancia, concediéndole un plazo de 10 días naturales para que, si lo considera oportuno, solicite la adjudicación del bien en pago de su deuda por el valor a efectos de liquidación, o en su defecto, con respecto a lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal.

En caso de que el acreedor con privilegio especial no haga uso del derecho de dación en pago recogido anteriormente y la enajenación de los bienes no haya sido posible en la fase anterior de Venta Directa, su enajenación se llevará a cabo necesariamente por medio SUBASTA PÚBLICA A TRAVÉS DE EMPRESA ESPECIALIZADA, acomodándose dicha enajenación, previa autorización de la Administración Concursal, a las reglas y usos de la entidad que subasta dichos bienes, sin necesidad de que preste caución para responder al cumplimiento de su encargo.

En cuanto a la elección del sistema de subasta más idóneo para la obtención de los mejores resultados en la venta, es en opinión de esta Administración Concursal de todo punto indiscutible la mayor idoneidad de la subasta online frente a otras formas de realización tradicionales (mayor publicidad, mayor accesibilidad, mayor transparencia, todas ellas ventajas que redundan en una mayor afluencia de postores con mejores resultados económicos).

A estos efectos, la persona o entidad designada que se propone por la Administración Concursal para que lleve a efecto la subasta o enajenación de los bienes es la mercantil ACTIVOS CONCURSALES, S.L., y su página web de realización de activos www.eactivos.com, quien se entenderá designada con la aprobación del Plan de Liquidación sin necesidad de comparecencia de los que sean parte o interesados en el concurso.

Esta Administración Concursal ha designado a la entidad especializada no de forma aleatoria sino ponderando su presencia en el mercado, el alcance de sus servicios y la constatación de sus resultados económicos.

Así mismo, según publicita en su web Activos Concursales, S.L. (http://www.activosconcursales.com/liquidacion-concursal-online) ha celebrado más de 10.000 subastas en el ámbito concursal desde 2.012 hasta la actualidad con un porcentaje menor al 2% de subastas desiertas con carácter definitivo

Estas estadísticas evidencian que desde un análisis de oportunidad e interés del concurso resulta aconsejable la elección de este sistema de realización frente a la subasta judicial o notarial.

Las razones de este notorio mayor éxito en las subastas celebradas a través de entidad especializada pueden tener su fundamento en el importante valor añadido que la contratación de dichas entidades ofrece frente al sistema de subastas electrónicas judiciales, siendo el primero mucho más personalizado y comercial que éste último. Así por ejemplo, según publicita en su web la entidad especializada designada, de media anual, atiende a cerca de 10.000 llamadas telefónicas de clientes o usuarios postores, resuelve las dudas de los usuarios a través de 5.000 emails, gestiona más de 500 visitas guiadas de postores interesados en los activos a subastar, así como la documentación incorporada a la publicidad de cada subasta, y realiza campañas de marketing online constantes a nivel internacional que generan más de 500.000 visitas anuales desde distintas plataformas. Del mismo modo, cuenta con una base de datos de empresas o actividades profesionales en múltiples ámbitos de la empresa con los que contacta por sectores de interés, siendo su plataforma multi-idioma (siete lenguas accesibles), y habiendo sido visitada desde los cinco continentes.

Además, la entidad especializada designada, según publicita su web, cuenta con presencia comercial en prácticamente toda España, ha sido nombrada por más de 75 Juzgados de lo Mercantil y de Primera Instancia en más de 700 concursos de acreedores, y gestionado más de 12.000 procesos de subastas.

En definitiva, es una empresa que cuenta con medios y aplica herramientas que garantizan, en la medida de lo posible, el mejor de los resultados en el proceso de subasta pública inevitable para el cierre y conclusión en la fase de liquidación concursal. Por otra parte, según los antecedentes expuestos, los costes de su contratación no determinan un peor resultado para el concurso que el obtenido a través de otros cauces de realización, aun cuando los postores en la subasta pudieran descontar de su oferta los honorarios de gestión que se establecen a su cargo.

Se adjunta al presente, copia del informe estadístico publicado por Activos Concursales, S.L., relativo al análisis comparativo de rendimientos entre este portal como DOCUMENTO Nº 1.

Por todo ello, proponemos como condiciones de la SUBASTA PÚBLICA las que a continuación se refieren:

*1.- La Administración Concursal designa como entidad especializada para llevar a efecto la subasta de los bienes antedichos a la compañía mercantil Activos Concursales, S.L. con domicilio social en Valencia, Paseo de la Alameda nº 46, 1º puerta 1. La determinación de esta entidad y las condiciones en que la venta deben efectuarse se entenderá definitiva y plenamente eficaz en los términos propuestos en el presente plan de liquidación, sin necesidad de comparecencia de los que fueren parte o resulten interesados en el concurso y sin que sean de aplicación los precios mínimos de venta en relación al avalúo tanto para el caso de bienes muebles como de inmuebles. La subasta de estos bienes se llevará a efecto por la persona o entidad especializada designada con sometimiento exclusivo a las condiciones previstas en este plan.*

*2.-* *La venta en subasta pública se realizará “online” (a través de Internet) por la entidad especializada, concretamente a través de la página web propiedad de la entidad especializada designada* [*www.eactivos.com*](http://www.activosconcursales.com)*. Las bases concretas de la subasta se publicitarán a través de dicha página web, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.*

*En todo caso, por la Administración Concursal se indicarán al Juzgado para su publicación, los extremos siguientes:*

*1º) Fecha y hora de inicio de la subasta.*

*2º) Fecha y hora de finalización de la subasta.*

*3º) URL o dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta.*

*3.- La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa se realizará en todo caso en estado de libre de cargas y gravámenes.*

*A fin de favorecer el mejor resultado en el proceso de realización pública de los bienes y derechos de la masa activa, desde la aprobación judicial del plan de liquidación, la Administración concursal podrá solicitar del juzgado la cancelación de las anotaciones de embargo que afecten a los bienes y derechos objeto de realización.*

*4.- 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 desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.*

*5.- El periodo mínimo para la presentación de ofertas será de UN MES desde la apertura del periodo apto para la licitación.*

*La entidad especializada, salvo oposición expresa de la Administración Concursal, podrá establecer la ampliación de la hora de finalización de la subasta por periodos de tres minutos sucesivos en los casos en que se presenten ofertas en ese periodo inmediato anterior a la misma o durante alguna de sus prórrogas. En este caso, la subasta concluirá cuando no se reciban ofertas de compra durante el último periodo de ampliación de la subasta.*

*6.- El tipo a efectos de subasta de cada uno de los bienes relacionados será el establecido como “Valor a Efectos de Liquidación” en el inventario de bienes incorporados al presente Plan de Liquidación. En caso de que la venta o subasta de distintos bienes o derechos se integren en un lote único, el tipo a efectos de subasta será el que resulte de la suma del valor a efectos de liquidación de cada uno de los elementos que lo integran. No se aceptarán posturas por elementos individuales del lote, si bien el precio total se distribuirá entre los distintos elementos que lo integran a prorrata del valor a efectos de liquidación que cada uno tiene atribuido en el inventario de bienes del Plan de Liquidación.*

*7.- En lo no regulado en el presente plan que, en cuanto a sus reglas mínimas deberá someterse necesariamente la entidad especializada, la enajenación de los bienes se acomodará, previa autorización de la Administración Concursal, a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene dichos bienes, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimento del encargo.*

*8.- La entidad encargada de la subasta pública podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta. Los acreedores concursales, que ostenten créditos con privilegio especial sobre los bienes objeto de subasta, podrán concurrir a la misma sin que en ningún caso le sea exigible la prestación de depósitos o garantías para su intervención.*

*La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes en la página web a través de la que se realice la subasta será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones al usuario posteriores tanto realizados por la entidad especializada asignada como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.*

*9.- Todos los gastos e impuestos generados por la transmisión serán a cargo de la compradora, incluyendo los gastos notariales, registrales, el certificado de eficiencia energética y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que será asumido igualmente por la parte compradora dada la insuficiencia de liquidez por parte de la mercantil concursada.*

*Así mismo, todas las afecciones reales sobre la finca, incluyendo cuotas de urbanización, Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y gastos de comunidad no satisfechos por la concursada y de los que deba responder la propia finca, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, serán satisfechos por la parte compradora.*

*La entidad especializada hará públicos los gastos u honorarios correspondientes a la prestación de sus servicios en la subasta en el momento de la apertura del periodo de licitación, y a través de la propia página web, los que serán de cuenta de la parte compradora. En todo caso, éstos serán del 5% para los inmuebles y del 10% para el resto de bienes, porcentaje aplicado sobre el valor de la mayor oferta aceptada.*

*También serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos de desmontaje y traslado de los bienes, así como la reparación de las instalaciones que resulten necesarias para la entrega de los mismos al adjudicatario.*

*10.- La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta en el momento del otorgamiento de los documentos públicos o privados de compraventa que procedan, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos.*

*Corresponderá a la Administración Concursal la designación del día, hora, lugar y, en su caso, el Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los que se articule la compraventa.*

*11.- Los bienes no podrán ser enajenados por este cauce por precio inferior al 50% de su valor establecido en este plan de liquidación sin cumplir con el trámite que a continuación se refiere, salvo autorización expresa de cada acreedor con privilegio especial, respecto del bien afecto en cuestión.*

*En defecto de autorización expresa del acreedor con privilegio especial, y en caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho 50% del valor a efectos de liquidación, la entidad especializada/Administración Concursal, con carácter previo al otorgamiento de escritura de venta, pondrá en conocimiento de dichos acreedores con privilegio especial las ofertas recibidas, quienes podrán presentar mejor postor en el plazo de 10 días naturales desde dicha comunicación. Si dentro del plazo de diez días siguientes a la notificación antes indicada se presentare mejor postor, la entidad especializada/Administración Concursal acordará abrir licitación a través de la página web de la entidad especializada designada, entre los oferentes. Dicha subastilla, limitada exclusivamente al que haya presentado la mejor oferta durante el periodo normal de licitación y al acreedor o acreedores con privilegio especial, o persona o personas designadas por estos últimos, se llevará a efecto según las reglas y usos de la casa o entidad que subasta, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por este último mejor postor (el acreedor con privilegio especial o persona presentada por este). Concluida la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate a favor del mejor postor, con los efectos y obligaciones previstos en la base 10.*

*Si transcurrido el plazo otorgado no se hubiese presentado mejor oferta por el acreedor con privilegio especial, la Administración Concursal declarará aprobado el remate y se llevará a efecto la venta a favor del mejor postor, debiendo concurrir a la firma el acreedor con privilegio especial a los efectos de lo indicado anteriormente acerca de la cancelación de las de cargas registrales o de otra índole, y recepción del precio hasta el límite de su crédito privilegiado.*

*En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de la obligación prevista en el párrafo anterior y en la base 10, la cancelación registral del privilegio especial y demás cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales se acordad por el Juez, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del. 642 de la L.E.C. y art. 149.5 de la L.C.*

*12.- El otorgamiento por la Administración Concursal de los documentos públicos o privados precisos para la consumación de las ventas, se entenderá aprobado sin necesidad de resolución expresa del juzgado, sin perjuicio de la responsabilidad de la Administración Concursal exigible a través del cauce previsto en el artículo 36 de la LC.*

*13.- Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los mismos no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para su transmisión y pago del precio de remate, la administración concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor (en la forma que se establezca en las bases y condiciones de intervención en la subasta pública que como mínimo se fijarán en el 5% del tipo de subasta del bien por aplicación analógica de los arts. 647, 653, 655 y 669 de La Ley de Enjuiciamiento Civil), sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra, declarando adjudicatario los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.*

*14.- En el supuesto de que el acreedor con privilegio especial concurra a la subasta pública y resulte adjudicatario del bien objeto de subasta, el pago del precio que realizará con ocasión del otorgamiento de escritura pública podrá llevarse a efecto mediante compensación, hasta donde alcance, de su crédito privilegiado especial.*

*15.- La Administración Concursal, concluida la subasta sin la realización de los bienes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas establecidas en los apartados anteriores.*

*En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso.*

*En ningún caso se podrá desistir si el precio obtenido fuese superior al valor previsto a efectos de liquidación en el plan de liquidación*

**3.3.- Gastos de la Transmisión en cualquier de las fases previstas**

En caso de llevarse a efecto la transmisión de los bienes en cualquier de las fases reflejadas anteriormente, todos los gastos de la misma así como los derivados de la cancelación de cargas y anotaciones registrales, tanto de embargos como dimanantes del concurso, incluido el certificado de eficiencia energética y el impuesto por el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, serán de la exclusiva cuenta y cargo de los compradores. Los Impuestos Sobre Bienes Inmuebles que ostenten garantía real tácita o hayan sido reconocidos en el concurso con privilegio especial, y los Gastos de Comunidad no satisfechos por la concursada y de los que deba responder la propia finca, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, también serán satisfechos por la parte compradora, así como los gastos de desmontaje y transporte de los bienes que resulten necesarios para la entrega.

Igual situación se presenta para los gastos de gestión devengados por la intervención de la entidad especializada en la realización de los bienes, gastos que correrán a cargo de los posibles compradores o licitantes, sin ningún tipo de repercusión a la concursada o a la propia administración concursal. Dichos gastos de gestión se establecen en un porcentaje sobre el valor final de venta, siendo éste del 5% para los bienes inmuebles y 10% para el resto de bienes. Téngase en cuenta que, de acuerdo al Auto de la AP. De Madrid, de 11 de abril de 2.016 *“El hecho de que puedan derivar gastos de la realización no comporta que el plan de liquidación no pueda contemplar dicha alternativa, dado que la venta por entidad especializada también permite optimizar el valor de realización y la agilización del proceso de liquidación”.* Del mismo modo, prosigue el Auto, *“la designación de entidad especializada no constituye externalización de funciones judiciales, (…) pues su finalidad no es tal, sino la de establecer cauces alternativos de realización del valor de los bienes que permitan maximizar dicho valor y agilizar los trámites de ejecución. En definitiva, la entidad especializada a través de la cual se efectúa la venta no está al servicio del Letrado de la Administración de Justicia ni de la Administración Concursal, sino que constituye una alternativa de realización de bienes y persigue determinados fines de la ejecución y en el concurso a los fines de la liquidación y al interés de la masa (…).”*

Así mismo, en el Auto de la AP de Madrid, de 21 de septiembre de 2.018 se manifiesta que *“la entidad especializada no es una auxiliar cuyos costes deban asumirse por la Administración Concursal, sino que se trata de un agente encargado de un modo de realización de bienes que presenta indudables ventajas para el concurso.* Igualmente, prosigue dicho Auto, “*en esa tesitura hemos considerado correcto repercutir los costes al adquiriente, lo que libera a la masa del concurso de un gasto que de otro modo tendría que afrontar.”*

Cualquier acreedor podrá concurrir a la venta pública, tanto directa como a través de la subasta pública que se prevé posteriormente, incluso el que ostente derecho sobre los bienes afectos a privilegio especial. Este último estará, en todo caso, exento de efectuar cualquier depósito o constituir fianza que pudiera exigirse para concurrir a la venta.

El pago del precio deberá efectuarse al contado al tiempo del otorgamiento del contrato de compraventa, y su importe se destinará al pago del crédito con privilegio especial. El acreedor con privilegio especial deberá concurrir a la venta y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la cancelación de cargas registrales o de otra índole, recibiendo en ese acto el importe del precio hasta el pago, si alcanza, de su crédito privilegiado. El resto, si lo hubiere, se ingresará en la cuenta intervenida para su aplicación conforme a derecho.

En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial prevista en el párrafo anterior, la cancelación registral del privilegio especial y demás cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales se verificará por el Juez del concurso mediante Auto, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del 642 de la LEC y art. 149.5 de la LC.

**3.4.- De la Destrucción y/o Abandono**

Finalmente, en caso de que algún bien reflejado en el inventario no hubiera podido ser liquidado durante las fases anteriores, se entenderá desprovisto de valor económico a los efectos del concurso y su subsistencia no impedirá la conclusión del procedimiento. Esta Administración Concursal podrá tras agotar todas las fases previstas de ventas, proceder a su destrucción, abandono, o entrega a organizaciones benéficas.

**4.- Sobre los pagos a realizar con el caudal obtenido.**

Con el resultado que se obtenga según lo expuesto en el apartado 3 precedente, unido a los saldos de Tesorería, se pagarán los créditos reconocidos en el concurso en la forma dispuesta en la Sección 4 del Capítulo 2° del Título *5°* de la Ley Concursal.

**1º.-** Los gastos inherentes a la liquidación.

**2º.-** Los créditos contra la masa que se atenderán por el orden establecido en la LC.

**3º.-** Los créditos con privilegio especial que se satisfarán con cargo a la realización del bien afecto al crédito respectivo.

**4º.-** Los créditos con privilegio general que se atenderán por el orden establecido en el Art. 91 de la LC. y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

**5º.-** Los créditos ordinarios que se atenderán a prorrata.

**6º.-** Y los créditos subordinados, que se atenderán por el orden establecido en el Art. 92 de la LC; y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

En su virtud,

**SUPLICO AL JUZGADO,** que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo , teniendo por cumplido la presentación del plan de liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 148.1 L.C. y tras los trámites legales de rigor dicte auto aprobatorio del mismo, con designación expresa de la entidad especializada designada por la Administración Concursal para llevar a efecto la realización de dichos bienes y derechos en subasta pública.

En \_\_\_\_\_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de 2.019

LA ADMINISTRACION CONCURSAL.