

## Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Cádiz. Plaza nº 1

C\ Los Balbos, s/n 2ª Planta, 11009, Cádiz, Tfno.: 956902276 956902279, Fax: 956011701, Correo electrónico: Sec.Mercantil.PlazaN1.TI.cadiz.JUS@juntadeandalucia.es

**N.I.G:** 1101242120260000167. Órgano origen: Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Cádiz. Plaza nº 1 Asunto origen: CNO 27/2026

**Tipo y número de procedimiento:** Concursal - sección 5ª (convenio y liquidación) 27.5/2026.

**Negociado:** Q

**Sección:**

**Materia:** Materia concursal

**De:** PROYECTOS Y OBRAS DOMINGUEZ GALLEGO SL

**Abogado/a:** JUAN ANTONIO ROMERO FERNANDEZ

**Procurador/a:** LUIS LOPEZ IBAÑEZ

### AUTO

**Magistrada:** D. María Vanesa Rico Fernández  
En Cádiz, a veintitrés de febrero de dos mil veintiséis.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Con fecha de 13 de febrero la administración concursal presentó escrito de alegaciones respecto de la fijación de reglas especiales de liquidación, quedando los autos pendientes de resolver mediante diligencia de ordenación de 19 de febrero.

**SEGUNDO.-** Esta resolución pudiera tener errores tipográficos como la unión de palabras, el cambio de tipo o tamaño de letra, su plasmación en negrita o en cursiva o, incluso, la aparición de números, derivados de la incompatibilidad entre el sistema informático proporcionado para la redacción de las resoluciones (LibreOffice Writer) y el sistema informático en el que las mismas se incorporan (Adriano).

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Marco general.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/20



De acuerdo con lo establecido en el artículo 415 del Texto Refundido de la Ley Concursal, en su redacción dada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, “(a)l acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o en resolución posterior, el juez, previa audiencia o informe del administrador concursal a evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, podrá establecer las reglas especiales de liquidación que considere oportunas”.

Para fijar las reglas de liquidación hemos de atender a la finalidad de la liquidación, que no es otras que la de lograr la mejor y más ágil realización de los bienes y derechos que integran la masa del concurso, de modo que los derechos de los acreedores queden satisfechos de la mejor manera posible.

Este objetivo supone que deba conciliarse la celeridad del procedimiento con la obtención del mayor importe posible en la realización de tales bienes y derechos porque, de un lado, los créditos de los acreedores, de acuerdo con el artículo 152 del Texto Refundido de la Ley Concursal, han dejado de devengar intereses, y, de otro lado, con el transcurso del tiempo se produce una devaluación progresiva del importe de la deuda por efecto de la pérdida de valor del dinero. Por tanto, la obtención inmediata de un importe menor puede ser preferible a la consecución de un importe mayor en un horizonte lejano no determinado.

A mayor abundamiento, no debe perderse de vista que la ausencia de ofertas en un momento inicial por un importe cercano a la valoración de los bienes determina que habrán de aceptarse ofertas por un importe menor, de modo que, en pura lógica, la dilatación en el tiempo de la liquidación supone un perjuicio para el concurso.

Partiendo de estas premisas, en el Encuentro de la Jurisdicción Mercantil celebrado en Granada los días 10 y 11 de noviembre de 2022 (desarrollado en el marco del Plan de formación descentralizada del Consejo General del Poder Judicial), los jueces de lo mercantil destinados en Andalucía alcanzamos una serie de conclusiones sobre las pautas que debían tenerse en consideración a la hora de fijar reglas especiales de liquidación.

En este concurso no se ha puesto de manifiesto la existencia de peculiaridades que



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/20



aconsejen apartarse de tales pautas, por lo que considero razonable acogerlas.

## SEGUNDO.- Activo objeto de las operaciones de liquidación.

El activo que será objeto de liquidación es el que se encuentre recogido en los textos definitivos del informe de la administración concursal. En caso de que aún no existan, se atenderá al que se haya fijado en los textos provisionales o, en su defecto, al que se recoja en la documentación presentada por el deudor.

De este modo, en sede de fijación de las reglas especiales de liquidación no cabe pretender la inclusión o exclusión de bienes o derechos, sin perjuicio de que, de conformidad con la Sentencia del Tribunal Supremo 558/2018, de 9 de octubre, haya de tenerse presente que el inventario no es inamovible y que tiene naturaleza informativa, siendo posible la inclusión posterior de bienes y derechos.

Por otra parte, no serán objeto de liquidación aquellos bienes que estén siendo ejecutados de manera separada por vía judicial o administrativa, sin perjuicio de la obligación de remitir el sobrante de dicha ejecución a la cuenta intervenida por la administración concursal.

No obstante, si se archiva dicho procedimiento de ejecución antes de haberse producido la realización y adjudicación del bien o derecho a un tercero (por ejemplo, por haberse desistido el acreedor ejecutante), el bien o derecho en cuestión será realizado conforme a estas reglas especiales de liquidación.

A tal efecto, una vez puesto el archivo en conocimiento del Juzgado, se dictará diligencia de ordenación que pondrá esta circunstancia de manifiesto a las partes, y que dará lugar a la aplicación íntegra de las reglas especiales de liquidación para el bien o derecho de que se trate (con independencia de que la realización de los restantes activos y derechos se encuentre en una fase ulterior). La fecha a partir de la cual se contarán, para dicho bien o derecho, los plazos de las reglas de liquidación será la de dicha diligencia de ordenación.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	3/20



La realización de los bienes y derechos del concurso se realizará a través de fases sucesivas que se encadenarán sin solución de continuidad de modo que la finalización de una fase dará lugar, de modo inmediato y automático, al inicio de la siguiente y sin que sea preciso obtener autorización judicial para que la administración concursal proceda a realizar los bienes o derechos, salvo en el caso de venta de unidad productiva (al amparo del artículo 216 del Texto Refundido de la Ley Concursal), ya que esta resolución constituye una plena habilitación y autorización a la administración concursal para proceder a la venta de los bienes y derechos objeto de liquidación, debiendo únicamente informar de las operaciones en los oportunos informes trimestrales.

**TERCERO.- Primera Fase. Subasta o venta concurrencial ante la administración concursal.**

Durante el plazo de dos meses a contar desde la fecha de este auto, cualquier persona podrá realizar ofertas por los bienes o derechos de la masa activa.

La oferta se dirigirá a la administración concursal (a través de la dirección de correo electrónico [abogados@guadalebro.com](mailto:abogados@guadalebro.com)), deberá identificar de manera precisa tanto los bienes o derechos objeto de aquélla como el importe ofertado y detallará el resto de condiciones de la oferta (asunción en su caso de cargas, impuestos y forma de pago, entre otras).

En el caso de realizar una oferta por varios bienes o derechos deberá indicar si oferta por los mismos de manera individualizada (debiendo determinar el precio atribuido a cada uno) o por el lote (fijando solo el precio global), de modo que solo será posible la adjudicación de parte de los bienes o derechos en el primer caso.

En el caso de que concurran, de un lado, ofertas sobre bienes o derechos individuales y, de otro lado, una oferta sobre un lote que incluya (total o parcialmente) dichos bienes o derechos, la administración concursal realizará la adjudicación en favor de la oferta sobre el lote si la suma de las ofertas de los bienes individuales no alcanzase la realizada por dicho lote.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	4/20



Sin embargo, si el lote incluye uno o más bienes sobre los que no se hayan recibido ofertas individuales, la adjudicación se producirá a favor de las ofertas individuales si la administración concursal considera (sobre la base de criterios objetivos) que los bienes incluidos en el lote y carentes de ofertas individuales en esta primera fase, pudieran realizarse en las siguientes fases por un importe superior a la diferencia entre la suma de las ofertas individuales y la oferta realizada por el lote. La administración concursal deberá justificar las razones de esta decisión en el siguiente informe trimestral de liquidación que realice.

Los bienes o derechos respecto de los que solo se haya recibido una oferta serán adjudicados al oferente por la administración concursal si la misma supera el 75% del valor que conste en inventario (o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor).

En el caso de que haya más de una oferta o de que la única presentada no alcance dicho porcentaje, la administración concursal convocará a una subasta a los postores (de manera individualizada) y a quienes quisieren concurrir (a cuyo efecto dará suficiente publicidad a la convocatoria).

Esta subasta se celebrará en el plazo de diez días naturales a contar desde la finalización del plazo para la abonar el precio completo del bien o derecho y tendrá lugar, de modo telemático y simultáneo, ante la administración concursal, a través de la plataforma que ésta determine.

Las ofertas realizadas durante el plazo de dos meses previo a esta subasta conservarán su validez, de modo que solo será posible mejorar las ofertas presentadas.

Celebrada la subasta, la administración concursal adjudicará cada uno de los bienes o derechos al titular de la mejor oferta realizada, siempre que sea igual o superior al 50% del valor que conste en inventario (o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor).



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	5/20



Procede establecer, además, una serie de previsiones generales:

Primera. La administración concursal deberá dar difusión (a través de prensa escrita o por medios *on line*, ya sean de pago o gratuitos) a la posibilidad de realizar ofertas sobre los bienes y derechos objeto de liquidación.

Segunda. Las ofertas solo se considerarán válidamente realizadas cuando el oferente haya prestado caución que suponga, al menos, el 5% del valor del bien o derecho de que se trate, por lo que la administración concursal no tendrá en cuenta las ofertas que no la hayan prestado.

La administración concursal comunicará al oferente cómo prestar la caución y la cuantía concreta a que se extienda la misma (que será determinada por la administración concursal en atención al valor del inventario o a las tasaciones o documentación de que disponga y en función de las circunstancias concurrentes).


La caución, que no será considerada masa activa del concurso, será devuelta por la administración concursal a los oferentes que no resulten adjudicatarios.

Tercera. La adjudicación será provisional hasta que se haya abonado el precio completo, de modo que si el oferente que resultare adjudicatario de un bien o derecho no abonare el precio completo en el plazo de un mes a contar desde la comunicación de la adjudicación: dicha adjudicación quedará sin efecto; el oferente en cuestión perderá la caución entregada (que pasará a formar parte de la masa activa del concurso); y, si hubiere habido algún postor más, la administración concursal convocará a una subasta al postor o postores (de manera individualizada) y a quienes quisieren concurrir (a cuyo efecto dará suficiente publicidad a la convocatoria).

Esta subasta se celebrará en el plazo de diez días naturales a contar desde la finalización del plazo para la abonar el precio completo del bien o derecho y tendrá lugar, de modo telemático y simultáneo, ante la administración concursal, a través de la plataforma que ésta determine.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	6/20



Las ofertas realizadas por los restantes postores antes de la pérdida de validez de la adjudicación conservarán su validez en el seno de esta subasta, de modo que solo será posible mejorar las ofertas presentadas.

Celebrada la subasta, la administración concursal adjudicará el bien o derecho al titular de la mejor oferta realizada, siempre que sea igual o superior al 50% del valor que conste en inventario (o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor).

#### **CUARTO.- Segunda Fase. Venta mediante entidad especializada.**

Finalizada la primera fase, y sin solución de continuidad, dará comienzo una fase de venta a través de entidad especializada que tendrá una duración máxima de cuatro meses y que se regirá por las siguientes reglas:

##### Primero. Transparencia e información.

La administración concursal deberá elegir la entidad especializada a la que encomendará la realización de las subastas, y dar una publicidad suficiente y razonable a esta fase.

Esta publicidad será independiente de la realizada por la entidad especializada y deberá detallarse en el siguiente informe trimestral de liquidación. En cualquier caso, la administración concursal deberá comunicar electrónicamente a la concursada, a los acreedores cuya dirección electrónica le conste y a quienes hubieren mostrado interés en la adquisición de algún activo, la entidad especializada designada, el modo de intervenir en la subasta (incluyendo copia de esta resolución) y la fecha en la que comenzarán las subastas, a fin de que cualquier interesado pueda intervenir en ellas.

##### Segundo. Retribución de la entidad especializada.

Los emolumentos que la entidad especializada haya de percibir por la venta de cada



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	7/20



bien o derecho serán abonados por cada adquirente, hasta un máximo del cinco por ciento del precio de venta, asumiendo la administración concursal, a cuenta de sus honorarios, la cantidad que exceda de dicho porcentaje.

### Tercero. Desarrollo de las subastas.

Los activos serán publicados en la aplicación o página web de la entidad especializada con una información suficientemente detallada de los mismos y de forma que puedan realizarse pujas individuales, sin que quepa fijar importe mínimo de venta salvo en el caso previsto en el fundamento de derecho séptimo.

La administración concursal solo podrá agrupar los activos para formar un lote que sea subastado de forma conjunta cuando considere que será más fácil su realización y siempre y cuando el valor individual de los activos no alcance el importe de 500 euros y el valor global del lote no alcance los 5.000 euros.


La duración de la subasta para cada activo será determinada por la entidad especializada pero no podrá ser inferior a quince días ni superior a dos meses.

La realización de una puja en un periodo cercano a la finalización del plazo para realizar pujas, que no será inferior a tres minutos ni superior a diez y que será determinado por la entidad especializada, provocará que se amplíe la duración de la subasta por el mismo tiempo.

La administración concursal podrá acordar que se repita la subasta cuando la mayor de las pujas sea irrisoria y tenga razones para considerar que se mejorará en una subasta posterior, pero para ello será necesario: primero, que la entidad especializada haya informado a los interesados de esta posibilidad (a cuyo efecto bastará con el traslado de esta resolución); y, segundo, que la subasta posterior no finalice más allá de la finalización del plazo de duración de esta fase. Si en las subastas posteriores no se obtuviera una puja superior a la inicialmente considerada irrisoria, se entenderá que esta es válida y suficiente.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	8/20



Finalizada la subasta de cada activo, la entidad especializada comunicará al mejor postor tal condición y remitirá un listado a la administración concursal con todas las pujas realizadas y las personas que las realizaron. A tal efecto, la entidad especializada deberá recabar los datos identificativos completos de cualquier persona que realice una puja.

#### Cuarto. Adjudicación.

La administración concursal adjudicará cada uno de los activos al titular de la mejor oferta realizada y se lo comunicará a través del correo electrónico que habrá de haber aportado a la entidad especializada y que ésta deberá haber validado previamente a la admisión de las pujas.

El adjudicatario tendrá un plazo de un mes para abonar el precio completo desde esta comunicación. Excepcionalmente, la administración concursal podrá solicitar autorización judicial para ampliar este plazo respecto de algún activo concreto.

#### Quinto. Consecuencia de la falta de abono del precio.

En caso de que el mejor postor no abone el precio completo en el plazo de un mes desde que se le comunique que la adjudicación del bien (o del plazo prorrogado judicialmente), no se adjudicará el bien o derecho al siguiente postor, sino que, previa notificación de este hecho a los restantes postores, se abrirá un nuevo proceso de subasta por la entidad especializada con libre concurrencia de postores por plazo de quince días (pudiendo superar esta fase, en tal caso, la duración de cuatro meses).

#### Sexto. Indemnización por no abonar la puja.

La entidad especializada deberá informar a los interesados (por ejemplo, mediante el acceso a esta resolución) que la realización de una puja comporta la obligación de realizar el pago completo del precio y de la comisión de la entidad especializada, de manera que la falta de cumplimiento de esta obligación dentro del plazo establecido generará una indemnización del cincuenta por ciento de la oferta realizada con un mínimo de 2.000 euros y con un



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	9/20



máximo de 10.000 euros.

La administración concursal deberá reclamar esta indemnización ante la jurisdicción civil dentro de los quince días naturales siguientes a la finalización del plazo para abonar el precio.

#### **QUINTO.- Agotamiento de plazos sin posibilidad de realización.**

Finalizada la segunda fase de la liquidación, aquellos bienes y derechos que no hayan podido ser objeto de realización se considerarán carentes de valor de mercado a los efectos del proceso concursal, por lo que tras pagar a los acreedores, la administración concursal deberá solicitar la conclusión del concurso por haber finalizado las operaciones de liquidación, indicando en la rendición final de cuentas los bienes y derechos que no hayan podido ser realizados, de conformidad con el artículo 468.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

No obstante, si antes de solicitar la conclusión obtuviera alguna oferta por cualquiera de los activos no realizados, podrá transmitirlo por el importe ofertado. Si recibiera más de una oferta, deberá realizar una subasta entre ambos ofertantes, en el plazo de diez días naturales desde que recibiera la última de las ofertas.

#### **SEXTO.- Especialidades aplicables a los derechos de crédito.**

La administración concursal deberá realizar las actuaciones necesarias dirigidas a lograr el cobro de los derechos de crédito que ostenta la concursada frente a terceros.

No obstante, quien estuviere interesado en la adquisición de los referidos derechos podrá dirigir ofertas a la administración concursal.

Durante la primera fase de liquidación, la administración concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo, siempre y cuando la mejor de las ofertas recibidas durante este periodo exceda del 50% del valor



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	10/20



nominal del crédito.

Durante los cuatro meses coincidentes con la segunda fase la administración concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo, siempre y cuando la mejor de las ofertas recibidas exceda del 25% del valor nominal del crédito.

Finalizada la segunda fase y antes de solicitar la conclusión del concurso, la administración concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo a quien presente la mejor oferta, sin límite mínimo.

Si, en cualquiera de las fases anteriores, la administración concursal hubiere recibido varias ofertas por el mismo derecho de crédito antes de documentar la cesión del mismo, citará a los ofertantes a una subasta telemática a celebrar en el plazo de diez días naturales para determinar cuál es el mejor postor.

En todo caso, la adjudicación se llevará a cabo sin la concesión de garantía alguna sobre el estado o existencia de los créditos, las posibilidades de cobro o la documentación que los soporte, si la hubiera. En consecuencia, el adjudicatario aceptará el contenido y carácter dudoso, en su caso, de los mismos, sin que la parte cedente responda de la solvencia de los deudores.

#### **SÉPTIMO.- Especialidades aplicables a los inmuebles hipotecados.**

Por lo que respecta a los inmuebles hipotecados en garantía de deudas de la concursada, hemos de tener en consideración que la enajenación del inmueble por una cantidad que no alcance el importe por el que responde como consecuencia de la hipoteca constituida sobre él determinaría que solo pudiera pagarse al acreedor privilegiado y que éste, además, no viera satisfecho íntegramente su crédito ni pudiera obtener los réditos correspondientes a los intereses remuneratorios asociados al mantenimiento en el tiempo del préstamo concedido.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	11/20



Por ello, si el préstamo hipotecario se encuentra al corriente de pago es razonable establecer que el inmueble solo pueda ser realizado (a través de las sucesivas fases que en este auto se establecen) si la oferta recibida supera el importe total (actualizado al momento de la eventual transmisión) por el que responde el inmueble.

De este modo, si sometido el inmueble al mercado a través de las dos fases de liquidación establecidas, no se obtuviera una oferta como la requerida, se entenderá que el activo carece de valor a los efectos del artículo 468.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal, por lo que su falta de realización no impedirá la conclusión del concurso.

**OCTAVO.- Realización de activos que garanticen créditos con privilegio especial.**

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 serie de prerrogativas respecto de la adquisición de aquéllos bienes que sirvan para garantizar el crédito que ostenten. Estas son las siguientes:

Primera. No deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija dicha caución.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	12/20



Segunda. Tendrá derecho a igualar la mejor oferta realizada en la primera fase siempre y cuando haya comunicado una dirección de correo electrónico a la administración concursal en el plazo de quince días desde la fecha de la presente resolución.

La administración concursal le comunicará, sin dilación, la existencia de la mejor oferta recibida sobre el bien de que se trate, de modo que el acreedor privilegiado dispondrá de un plazo de cinco días (suficiente en tanto que habrá podido sopesar la procedencia de adquirir el bien desde la fecha de la notificación de la presente resolución) para comunicar a la administración concursal que iguala la oferta.

En el caso de que, a pesar de haber comunicado que iguala la oferta, se retracte de la misma o no la materialice en el plazo de diez días, del importe que haya de entregársele en pago del crédito privilegiado se deducirá, en concepto de sanción, el 5% del importe de la oferta, que pasará a formar parte de la masa activa del concurso.

Tercera. Podrá ceder el remate que consiga en cualquiera de las fases de la liquidación.

Finalmente, deben realizarse tres precisiones:

La primera, que una vez finalizada la segunda fase de estas reglas especiales de liquidación, serán de aplicación las reglas de adjudicación de bienes hipotecados o pignorados subastados en caso de falta de postores previstas en el artículo 423 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal.

La segunda, que la parte del privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la liquidación tendrá la clasificación que corresponda según el Texto Refundido de la Ley Concursal.

Y, la tercera, que respecto de la dación en pago debe tenerse en cuenta lo que a continuación expongo.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	13/20



El Texto Refundido de la Ley Concursal no prevé la dación de los bienes o derechos en pago parcial de la deuda garantizada, no obstante lo cual, los acreedores con privilegio especial pueden *de facto* hacer uso de esta opción en la primera fase de liquidación, sin coste alguno, o, en el resto de fases, en las mismas condiciones que el resto de oferentes. Y ello porque no habrán de abonar el importe ofertado en tanto sea inferior al crédito privilegiado, sino que se descontará del mismo.

Si prevé el Texto Refundido de la Ley Concursal la dación en pago total de la deuda, estableciendo el apartado primero de su artículo 211 que “*(e)n cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la dación de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe*”.

Por tanto, resulta de aplicación lo establecido en dicho precepto, debiendo valorarse por el juez del concurso la oportunidad de proceder a la autorización en función de los posibles perjuicios que puedan irrogarse a terceros intervinientes en el proceso de liquidación, ya sea por la generación de gastos (en el caso de realización por entidad especializada) o la dilución de expectativas (en el caso de terceros ofertantes). En cualquier caso, no será posible autorizar la dación en pago desde el momento en el que exista un ofertante con derecho a ser eventualmente designado adjudicatario de un bien o derecho.

#### **NOVENO.- Especialidades aplicables a las ofertas de adquisición de unidades productivas.**

Frente a la realización individualizada de los bienes, el artículo 422 Texto Refundido de la Ley Concursal atribuye prioridad a la venta de unidades productivas, por lo que las mismas podrán realizarse en cualquier momento del proceso de liquidación, siempre y cuando los bienes que sean objeto de la oferta de compra no se hayan transmitido a otros adquirentes en alguna de las fases expuestas.

En el instante en el que se reciba por parte de la administración concursal la primera



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	14/20



oferta de adquisición de una unidad productiva se paralizará de manera automática la adjudicación de los bienes y derechos incluidos en dicha oferta hasta que se resuelva sobre su autorización.

La paralización solo afectará a la adjudicación, de modo que continuará el proceso de realización del bien o derecho de que se trate hasta el momento previo a la transmisión al eventual adquirente, de modo que solo se adjudicará el bien si no se autorizará la venta de una unidad productiva que lo incluya. La administración concursal comunicará esta circunstancia a la concursada, a los acreedores cuya dirección electrónica le conste y a quienes hubieren mostrado interés en la adquisición de los activos.

La venta de las unidades productivas deberá ser autorizada judicialmente, previa solicitud de la administración concursal, que se tramitará como pieza separada por los cauces del artículo 518 del Texto Refundido de la Ley Concursal. En la providencia que admita a trámite la solicitud de autorización se establecerán las condiciones para la presentación de otras ofertas que concurren con la inicial, en atención a las especialidades de la unidad productiva de que se trate.

Las ofertas de adquisición de unidades productivas debe reunir estos requisitos:

a) Como regla general, deberá atenderse a lo previsto en la Subsección 3ª de la Sección 2ª del Capítulo III del Título IV del Libro I del Texto Refundido de la Ley Concursal (artículos 215 a 224).


b) Deberá definirse de manera clara e individualizada, en la medida de lo posible, todos los bienes y derechos que integran la unidad productiva cuya adquisición se oferta.

c) Deberá fijarse por el oferente que porcentaje de la oferta entiende que corresponde imputar a cada uno de los bienes que garanticen créditos con privilegio especial.

d) Se exigirá una caución mínima al oferente del 5% (en cualquiera de los medios previstos en el artículo 529.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) del valor de los bienes que



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	15/20



sean objeto de adquisición según los textos definitivos, provisionales o inventario del deudor, salvo que la administración concursal, atendidas las circunstancias, decida rebajar este porcentaje o, incluso, no exigir caución alguna, lo que deberá justificar en la solicitud que presente.

#### **DÉCIMO.- Cargas y gravámenes.**

Las ventas se verificarán libres de cargas, salvo se trate de embargos o trabas que aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva por no ser deudas del concursado (artículo 201.2 del Texto Refundido de la Ley Concursal).

Respecto de los bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, salvo en caso de subrogación del adquirente en la obligación del deudor concursado, la venta se realizará sin subsistencia del gravamen (artículo 212 del Texto Refundido de la Ley Concursal), y el precio obtenido se destinará al pago de créditos con privilegio especial por su prioridad temporal en caso de estar afecto a más de uno, y de existir sobrante, al pago de los demás créditos (artículo 431 del Texto Refundido de la Ley Concursal).


La cancelación de la anotación de concurso y las cargas o gravámenes se verificará en caso de venta judicial en el auto de aprobación de remate, y en caso de venta extrajudicial, a instancia de administración concursal, previa acreditación de la transmisión y con identificación individualizada y completa de las cargas y gravámenes por deudas del concursado cuya cancelación se interesa (mediante la aportación de copia actualizada de la hoja registral), sin incluir embargos o trabas que aseguren deudas ajenas al concursado, siendo competente para su cancelación este Juzgado (artículo 52.2ª del Texto Refundido de la Ley Concursal, en relación con los artículos 225 del mismo y 84 de la Ley Hipotecaria).

En la solicitud deberán constar expresamente las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial (RDGRN de 29 de septiembre de 2015, entre otras, BOE 22 de octubre de 2015, 11363).

Por tanto, la enajenación se producirá, a todos los efectos y una vez abonado el



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	16/20



importe correspondiente, libre de cargas. Todo ello con independencia de que para adecuar la realidad registral a la extra-registral (es decir, para eliminar del registro la constancia de cargas que ya no existen), sea preciso acreditar ante el juzgado la realidad de la enajenación y que el precio obtenido se ha destinado al pago del crédito privilegiado en la medida de lo posible.

En cualquier caso, como expresa el apartado segundo del citado artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal, “(l)os gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente”.

#### **UNDÉCIMO.- Previsiones generales.**

Los pagos que se produzcan con el producto de la liquidación serán ejecutados exactamente en las condiciones que ordena el Texto Refundido de la Ley Concursal, no pudiendo modificarse en sede de fijación de reglas especiales de liquidación lo que dispone la norma para los pagos a los acreedores. No obstante, resulta procedente dejar constancia de que, en caso de que cuando, a pesar de realizar las averiguaciones oportunas, no sea posible proceder al pago de un crédito reconocido en los textos definitivos como consecuencia de que el titular no comunique un número de cuenta donde realizar dicho pago, la administración concursal podrá hacer uso de la previsión del artículo 29 del Real Decreto 161/1997, de 7 de febrero, e ingresar las cantidades que no hayan podido ser abonadas en el Tesoro Público.

Los impuestos, tasas y cargos que se puedan generar en las operaciones de liquidación serán abonados por quien la norma oportuna determine como sujeto pasivo del dicho impuesto, tasa o tributo, ello sin perjuicio de que pueda pactarse por el adquirente la asunción del mismo y sin que ello suponga la modificación del sujeto pasivo fijado legalmente salvo que la norma oportuna permita mediante pacto la modificación de dicho sujeto pasivo.

#### **DUODÉCIMO.- Publicidad.**



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	17/20



El artículo 415 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal, “(e)n el caso de concursado persona jurídica, la administración concursal, una vez establecidas las reglas especiales de liquidación o acordado que la liquidación se realice mediante las reglas legales supletorias, deberá remitir, para su publicación en el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal, cuanta información resulte necesaria para facilitar la enajenación de la masa activa en los términos que reglamentariamente se determinen”.

No obstante, hasta que se habilite dicho portal de liquidaciones concursales, las reglas especiales de liquidación se publicarán en la sección primera de dicho registro.

### **PARTE DISPOSITIVA**

**1.-** Establezco las reglas especiales de liquidación contenidas en esta resolución.

En el momento de la enajenación quedarán canceladas todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial conforme al artículo 270 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

La cancelación de las cargas constituidas a favor de créditos concursales que gocen de privilegio especial, requerirá el abono del precio, salvo en el caso de que la adquisición del bien se produzca por quien ostente la garantía real que lo grava, por cuanto la misma quedará extinguida por confusión.

Respecto de las segundas y ulteriores garantías regirá lo dispuesto en el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Estas reglas especiales de liquidación quedarán sin efecto si así lo solicitan acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo ordinario o



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	18/20



más del cincuenta por ciento del total del pasivo, en cuyo caso serán de aplicación las reglas generales supletorias.

2.- Acuerdo la publicación de las reglas especiales de liquidación en el registro Registro público concursal.

3.- Requiero a la administración concursal para que, en cuanto se encuentre habilitado el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal, remita a éste para su publicación, cuanta información resulte necesaria para facilitar la enajenación de la masa activa.


Hasta que se encuentre habilitado dicho portal, la administración concursal deberá, por una parte, remitir copia de esta resolución a cuantos interesados le soliciten información sobre las reglas especiales de liquidación fijadas en este concurso, y, por otra parte, entregarla al Registrador de la Propiedad que se lo solicite.

Contra esta resolución cabe recurso de **REPOSICIÓN** ante este Juzgado (artículo 415.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal), no obstante lo cual, se llevará a efecto lo acordado. El recurso deberá interponerse por escrito en el plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados desde el siguiente de la notificación, con expresión de la infracción cometida a juicio del recurrente, sin cuyos requisitos no se admitirá el recurso (artículos 451 y 452 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Para la admisión del recurso previamente deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 25 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado núm. 2235 0000 00 seguida de cuatro dígitos (que se corresponden con el número del procedimiento, añadiendo a la izquierda tantos ceros como falten) y de otros dos dígitos (que se corresponden con el año del procedimiento) indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso seguido del código 00 y tipo concreto del recurso, de conformidad con lo establecido en la L.O 1/2009 de 3 de noviembre, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5º de la Disposición adicional decimoquinta de dicha norma o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	19/20



Así lo acuerda, manda y firma Doña María Vanesa Rico Fernández, Magistrada de la Sección del lo Mercantil del Tribunal de Instanci de Cádiz, Plaza 1.


**LA MAGISTRADA            EI LETRADO DE LA ADM. DE JUSTICIA**

*La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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.*



<b>Código:</b>	OSEQRPNTYXD2L8E3BXQ7XZYFLUX32G	<b>Fecha</b>	24/02/2026
<b>Firmado Por</b>	MARÍA VANESA RICO FERNÁNDEZ ALFREDO FERNÁNDEZ RIENDA		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	20/20



## Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 25/02/2026 13:52

### Mensaje

<b>IdLexNet</b>	202610856356813
<b>Asunto</b>	Auto reglas especiales de liquidación
<b>Remitente</b>	Órgano Sección de lo Mercantil del T1 Plaza n. 1 de Cádiz, Cádiz [1101247001] Tribunal de Instancia, Sección de lo Mercantil/Juzgado de lo Mercantil
<b>Destinatarios</b>	Tipo de órgano LOPEZ IBANEZ, LUIS [52] Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Procuradores de Jerez AGUILAR DE LA CAMARA, ENRIQUE LUIS [10527] Colegio de Abogados Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla GORDILLO ALCALA, MAURICIO [452] Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Procuradores de Sevilla
<b>Fecha-hora envío</b>	25/02/2026 11:01:35
<b>Documentos</b>	872972248.PDF(Principal) Descripción: Auto reglas especiales de liquidación Hash del Documento: 51ad64134839d35b02eeb4ff7ded38b4ebf8b4ab3d9f451443b1b1e8698a972f
<b>Datos del Procedimiento</b>	Procedimiento destino Concursal - sección 5ª (convenio y liquidación) Nº: 0000027/2026 Nº Pieza: 5 Concurso ordinario Nº: 0000027/2026 1101242120260000167
<b>NIG</b>	

### Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
25/02/2026 13:52:46	AGUILAR DE LA CAMARA, ENRIQUE LUIS [10527]-Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla	FIRMA Y ENVÍA EL RECIBI	

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.