

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Sevilla. Plaza nº 28

C\ Energía Solar, 1, 41014, Sevilla. Tfno.: 955549211 955549332, Fax: 955043445, Correo electrónico: Sec.Civil.PlazaN28.TI.sevilla.JUS@juntadeandalucia.es

N.I.G: 4109142120220043958. Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Sevilla. Plaza nº 28 Asunto origen: CNS 1437/2022

Tipo y número de procedimiento: Concursal - sección 5ª (convenio y liquidación) 1437.5/2022.

Materia: Materia concursal

Grupo Trabajo: CON

De: JOSE MARIA RODRIGUEZ ADAME, CAIXABANK SA y AEAT

Abogado/a: MARIA DEL MAR IBÁÑEZ SABIO, MARIA INMACULADA VERA SANCHEZ y S.J. DE LA AGENCIA TRIBUTARIA - SEVILLA

Procurador/a: CARLOS GONZALEZ PEREZ-RIOS y GLORIA NAVARRO RODRIGUEZ

AUTO

Juez: D. Francisco Javier de Lemus Vara

En Sevilla, a veintinueve de julio de dos mil veintiséis.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Por Auto de fecha 22.03.2024 se abrió la liquidación del presente concurso. El **ADMINISTRADOR CONCURSAL** efectuó las manifestaciones que estimó oportunas.

SEGUNDO: Por último, se ha de señalar que en la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: Normativa.

El Real Decreto Legislativo 1/2020 de 5 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal(en adelante TRLC), opta por establecer normas legales de liquidación, facultando, no obstante, al juez del concurso para que, al acordar la apertura de la fase de liquidación de la masa activa o en resolución posterior, pueda establecer “*reglas especiales de liquidación*” atendiendo a la composición de esa masa, a las previsibles dificultades que tenga la liquidación o cualesquiera otras circunstancias concurrentes, por lo que el **ADMINISTRADOR CONCURSAL** liquidará la masa conforme a las normas legales o, en su caso, conforme a esas reglas especiales fijadas por el juez del concurso.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/17



A tal efecto el artículo 415 TRLC señala: “1. Al 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, así como, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal, modificar las que hubiera establecido. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal.

2. El juez no podrá exigir la previa autorización judicial para la realización de los bienes y derechos, ni establecer reglas cuya aplicación suponga dilatar la liquidación durante un periodo superior al año.

3. Contra el pronunciamiento de la resolución judicial de apertura de la fase de liquidación de la masa activa relativa al establecimiento de reglas especiales de liquidación o contra la resolución judicial posterior que las establezca, así como contra la resolución judicial que les modifique o deje sin efecto, los interesados solo podrán interponer recurso de reposición.

4. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez quedarán sin efecto si así lo solicitaren acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo ordinario o más del cincuenta por ciento del total del pasivo.

5. Cuando se presente a inscripción en los registros de bienes, cualquier título relativo a un acto de enajenación de bienes y derechos de la masa activa realizado por la administración concursal durante la fase de liquidación, el registrador comprobará en el Registro público concursal si el juez ha fijado o no reglas especiales de la liquidación, y no podrá exigir a la administración concursal que acredite la existencia de tales reglas”.

SEGUNDO: Reglas especiales de Liquidación.

Por lo tanto, el TRLC en materia de liquidación, opta por establecer normas legales de liquidación, facultando, no obstante, al juez del concurso para que, al acordar la apertura de la fase de liquidación de la masa activa o en resolución posterior, pueda establecer “reglas especiales de liquidación”.

No obstante, lo anterior no significa que se puedan ignorar los derechos de los acreedores privilegiados, así, se puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 430 del TRLC (*en este sentido*, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de julio de 2013).

Por su parte, los días 15 y 16 de mayo de 2025 se celebró en la ciudad de Málaga, en el marco del Plan de formación descentralizada del CGPJ, el Encuentro de la Jurisdicción Mercantil, en estas jornadas, los jueces de lo mercantil destinados en Andalucía alcanzaron un consenso sobre las reglas especiales de liquidación a aplicar en todos los concursos de acreedores.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/17



Lo cual permitirá conjugar las necesidades e intereses del concurso, reduciendo al mínimo imprescindible la existencia de fases sucesivas y favoreciendo la inmediata presentación de ofertas, de modo que se cumpla la finalidad realizadora de la liquidación de un modo más eficaz, pautas que se aplicarán en el presente concurso.

TERCERO: Fijación de reglas especiales de Liquidación.

En el presente caso, procede establecer las siguientes Reglas Especiales de Liquidación:

PRIMERO: 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 y derechos que estén siendo ejecutados de manera separada por vía judicial o administrativa y cuya ejecución se haya reanudado, 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 en conocimiento del Juzgado el archivo de la ejecución separada o la inclusión de un activo en el inventario, 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 activo de que se trate (con independencia de que la realización de los restantes activos continúe por la fase en la que se encuentre). La fecha a partir de la cual se contarán los plazos de las reglas especiales de liquidación para dicho activo será la de dicha diligencia de ordenación.

La realización de los activos del concurso se efectuará a través de fases sucesivas que se encadenarán de forma automática de modo que la finalización de una fase dará lugar, inmediatamente, al inicio de la siguiente. Además, no será preciso obtener autorización judicial para que la administración concursal proceda a realizar los activos, salvo en el caso de venta de unidad productiva (al amparo del artículo 216 del Texto Refundido de la Ley Concursal), ya que el auto que fija las reglas especiales de liquidación constituye una plena



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/17



habilitación y autorización para que proceda a su venta, debiendo únicamente informar de las operaciones realizadas en los informes trimestrales de liquidación.

SEGUNDO: Primera Fase. Subasta o venta concursal ante la administración concursal.

Esta primera fase está integrada por dos partes. La primera tendrá lugar siempre y consistirá en la recepción de ofertas por la administración concursal. La segunda, solo se producirá respecto de aquéllos activos por los que se haya recibido más de una oferta o solo una que no alcance el 75% del valor fijado en el inventario (o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor).

Primera parte.

Durante el plazo de dos meses a contar desde la fecha del auto que fije las reglas especiales de liquidación, cualquier persona (incluidos los acreedores privilegiados) podrá realizar ofertas por los bienes o derechos de la masa activa. En el caso de que el auto que fije las reglas especiales de liquidación se dicte una vez transcurridos más de dos meses desde la declaración de concurso (lo que sucederá siempre que no se solicite la apertura de liquidación durante la fase común), la primera fase solo durará un mes, puesto que los interesados habrán dispuesto de tiempo suficiente para conocer la existencia del concurso y analizar la posibilidad de presentar ofertas a la administración concursal.

La oferta se dirigirá a la administración concursal (a través de la dirección de correo electrónico facilitada por ésta al aceptar el cargo), deberá identificar de manera precisa tanto el activo objeto de aquélla como el importe ofertado y detallará el resto de sus condiciones (asunción en su caso de cargas, impuestos y forma de pago, entre otras).

En el caso de realizar una oferta por varios activos deberá indicar si puja por ellos 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.

Si concurren, de un lado, ofertas sobre activos individuales y, de otro lado, una oferta sobre un lote que incluya (total o parcialmente) dichos activos, la administración concursal realizará la adjudicación en favor de la oferta sobre el lote si la suma de las ofertas de los activos individuales no alcanza la realizada por dicho lote.

Sin embargo, si el lote incluye uno o más activos sobre los que no se han 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 activos incluidos en el lote y carentes de ofertas individuales, 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.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/17



Los activos respecto de los que solo se haya recibido una oferta serán adjudicados al oferente por la administración concursal si aquella supera el 75% del valor del activo.

Segunda parte.

En el caso de que haya más de una oferta o de que la única presentada no alcance el 75% del valor del activo, 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 presentación de ofertas 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 previo a esta subasta (uno o dos meses, según el caso) conservarán su validez, de modo que el importe de la mejor oferta presentada se considerará tipo mínimo de la subasta.

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

La administración concursal podrá encomendar la celebración de esta subasta a una entidad especializada, en cuyo caso serán aplicables las previsiones establecidas para la segunda fase de la liquidación, con las siguientes salvedades:

Primera. La duración de la subasta será de quince días.

Segundo. Los emolumentos de la entidad especializada no podrán superar la diferencia entre el tipo mínimo de esta subasta (el importe de la oferta más alta remitida a la administración concursal) y el precio final de venta.

TERCERO: Previsiones generales aplicables a las dos partes de la primera fase.

Procede establecer, además, una serie de previsiones generales aplicables a las dos partes de la primera fase:

Primera. Transparencia, publicidad e información.

La administración concursal deberá dar publicidad (a través de prensa escrita o por medios *on line*, ya sean de pago o gratuitos) a la posibilidad de realizar ofertas sobre los activos objeto de liquidación. Esta publicidad deberá detallarse en el siguiente informe trimestral de liquidación. Además, deberá remitir el auto que fije las reglas especiales junto con copia del inventario, a las direcciones de correo electrónico de los acreedores y de quienes se lo hayan facilitado por tener interés en la adquisición de algún activo. Los gastos generados con esta publicidad tendrán la consideración de créditos contra la masa y, si esta fuera insuficiente, la



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/17



administración concursal podrá interesar que se autorice su pago como créditos imprescindibles para la liquidación.

Segunda. Caución para participar en las subastas.

Las ofertas solo se considerarán válidamente realizadas cuando el oferente haya prestado caución equivalente al 5% del importe de la oferta, de modo que la administración concursal no tendrá en cuenta las ofertas que no cumplan con este requisito.

La administración concursal comunicará al oferente cómo prestar la caución y podrá modificar el porcentaje de ésta (sin superar el 15% del importe de la oferta), en atención a las circunstancias concurrentes, tales como el valor del activo o la complejidad de su realización.

La caución no será considerada masa activa del concurso y será devuelta por la administración concursal a los oferentes que no resulten adjudicatarios. No obstante, la administración concursal podrá retener la caución de los postores no adjudicatarios que pudieran serlo como consecuencia de los establecido en los puntos siguientes.

Tercera. Adjudicación.

La adjudicación será provisional hasta que se haya abonado el precio completo, para lo cual el adjudicatario dispondrá del plazo de un mes desde que la administración concursal (o la entidad especializada, en su nombre) le comunique tal condición. Excepcionalmente, la administración concursal podrá ampliar este plazo respecto de algún activo concreto, debiendo justificarlo en el siguiente informe trimestral de liquidación.

Cuarta. Consecuencia de la falta de abono del precio.

Si el adjudicatario provisional de un activo no abonare el precio completo en ese plazo perderá la caución entregada (que pasará a formar parte de la masa activa del concurso) y la adjudicación quedará sin efecto.

La administración concursal podrá optar por adjudicar el activo al segundo postor, para lo cual será necesario que la oferta de éste alcance el 85% del importe de la oferta del adjudicatario provisional que no abonó el precio completo.

Si no opta por esta adjudicación, celebrará una nueva subasta a la que convocará al postor o postores de la anterior (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 activo y tendrá lugar, de modo telemático, ante la administración concursal, a través de la plataforma que ésta determine.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/17



Las ofertas realizadas previamente por los postores que no resultaron adjudicatarios conservarán su validez en el seno de esta subasta, de manera que solo será posible ofertar por un importe superior al de la mejor de tales ofertas.

Celebrada la subasta, la administración concursal adjudicará el activo 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).

Si se tratare de la quiebra de la subasta de la segunda parte de la fase de venta ante la administración concursal, la celebración de la nueva subasta también podrá encomendarse a una entidad especializada, con las especialidades previstas en dicha fase.

Quinta. Venta adelantada.

La administración concursal podrá solicitar autorización judicial para vender un activo antes de finalizar la primera fase si lo considera de interés para el concurso en atención a las circunstancias concurrentes tales como el carácter perecedero de los activos, su previsible pérdida de valor o razones de oportunidad.

CUARTO: Segunda Fase. Venta mediante entidad especializada.

Finalizada la primera fase, de manera automática e inmediata, 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:

Primera. Transparencia, publicidad 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.

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 las subastas (incluyendo copia del auto que fije las reglas especiales de liquidación) y la fecha en la que comenzarán éstas, a fin de que cualquier interesado pueda intervenir en ellas.

Esta publicidad deberá detallarse en el siguiente informe trimestral de liquidación, acompañando copia de los correos electrónicos remitidos.

La entidad especializada deberá publicar en la aplicación o página web que se utilice para la realización de las subastas, una información suficientemente detallada de los activos.

Segunda. Retribución de la entidad especializada.

Los emolumentos que la entidad especializada haya de percibir por la venta de los activos serán abonados por cada adquirente (incluidos los acreedores con privilegio especial), hasta



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/17



un máximo del 5% del precio de venta, asumiendo la administración concursal la cantidad que exceda de dicho porcentaje a cuenta de sus honorarios.

El porcentaje podrá ascender al 10% en el caso de bienes muebles cuando la mejor oferta no supere el importe de 500 euros.

Tercera. Caución para participar en las subastas.

Las ofertas solo se considerarán válidamente realizadas cuando el oferente haya prestado caución equivalente al 5% del importe de la oferta, de modo que la entidad especializada no tendrá en cuenta las ofertas que no cumplan con este requisito.

La entidad especializada comunicará al oferente cómo prestar la caución y podrá modificar el porcentaje de ésta (sin superar el 15% del precio de la oferta), en atención a las circunstancias concurrentes, tales como el valor del activo o la complejidad de su realización. También podrá eliminar la exigencia de caución respecto de aquellas ofertas que se realicen por un importe inferior a 500 euros.

La entidad especializada podrá optar por exigir que solo sea preciso prestar una caución inicial única que no supere el 5% del valor dado al activo en el inventario.

La caución no será considerada masa activa del concurso y será devuelta por la entidad especializada a los oferentes que no resulten adjudicatarios. No obstante, la entidad especializada podrá retener la caución de los postores no adjudicatarios que pudieran llegar a serlo como consecuencia de lo establecido en los puntos siguientes.

Cuarta. Desarrollo de las subastas.

Durante el periodo de cuatro meses podrán realizarse varias subastas, cada una de las cuales no podrán tener una duración inferior a quince días ni superior a dos meses.

La entidad especializada podrá configurar un sistema de subasta sucesivas con tipos mínimos que vayan decreciendo, siempre y cuando: se indique tal circunstancia; el tipo mínimo inicial sea inferior al 50% del valor fijado en el inventario; y haya, al menos, una última subasta sin tipo mínimo.

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 entidad especializada podrá establecer, a su libre elección, tramos mínimos para el aumento de las pujas en función del precio que se haya alcanzado. Así, por ejemplo, cincuenta euros cuando la mejor oferta que supere los mil euros.

Los activos podrán agruparse en lotes pero antes de considerar que un activo carece de valor deberá realizarse, al menos, una subasta individual de dicho activo sin tipo mínimo.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/17



También será posible que la entidad especializada establezca un sistema dual, de manera que, simultáneamente se realicen una subasta por el lote y otras subastas por cada uno de los activos o por lotes de menor tamaño. En este caso, si la oferta recibida por el lote supera el importe de la suma de las ofertas de los activos individuales o de los lotes menores, se adjudicará el lote completo. En el caso contrario, se adjudicarán los activos individuales o los lotes menores.

Finalizada la subasta de cada activo (o, en su caso, de los lotes), 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.

Quinta. Adjudicación.

La entidad especializada comunicará al titular de la mejor oferta realizada su condición de adjudicatario provisional, así como que dispone de un plazo de un mes para abonar el precio completo. Excepcionalmente, la administración concursal podrá ampliar este plazo respecto de algún activo concreto, debiendo justificarlo en el siguiente informe trimestral de liquidación.

Sexta. Consecuencia de la falta de abono del precio.

Si el adjudicatario provisional de un activo no abonare el precio completo en ese plazo perderá la caución entregada (que pasará a formar parte de la masa activa del concurso).

En este caso, la adjudicación quedará sin efecto y deberá realizarse una nueva subasta, salvo que la administración concursal opte por adjudicar el activo al segundo mejor postor. La adjudicación al segundo mejor postor solo será posible en dos supuestos:

Primero, que la segunda mejor oferta alcance el 85% del importe de la realizada por el adjudicatario provisional que no abonó el precio completo.

Segundo, que la entidad especializada haya permitido (informando de ello a los interesados) que tras la finalización de la subasta se presenten ofertas (que, sin superar la mejor oferta presentada, alcancen el 85% de ésta), a los solos efectos de poder ser considerado segundo mejor postor, durante un plazo, no inferior a dos horas ni superior a veinticuatro horas, inmediatamente posterior a dicha finalización.

QUINTO: Agotamiento de plazos sin posibilidad de realización.

Finalizada la segunda fase de la liquidación, aquellos activos que no hayan podido ser objeto de realización se considerarán carentes de valor de mercado a los efectos del proceso concursal, de manera que, tras pagar a los acreedores, la administración concursal deberá solicitar la conclusión del concurso por haber finalizado las operaciones de liquidación (una



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/17



vez realizado, en su caso, el trámite del artículo 423 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal), indicando en la rendición 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 esos activos, podrá transmitirlo por el importe ofertado. Si recibiera más de una oferta, deberá realizar una subasta telemática entre ambos ofertantes, en el plazo de diez días naturales a contar desde la última de las ofertas.

SEXTO: Especialidades aplicables a los derechos de crédito.

La administración concursal deberá efectuar las actuaciones necesarias para lograr el cobro de los derechos de crédito que ostente la concursada frente a terceros.

No obstante, quien estuviere interesado en la adquisición de tales derechos podrá dirigir ofertas a la administración concursal, de forma que la administración concursal podrá ceder los créditos que considere de difícil cobro o cuyo coste de realización resulte excesivo, cuando el importe de la mejor oferta alcance el 50% del valor nominal del crédito, en la primera fase de liquidación, o el 25%, en la segunda. Finalizada la segunda fase y antes de solicitar la conclusión, no existirá límite cuantitativo.

Si antes de documentar la cesión, la administración concursal recibiere una oferta superior, 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 del crédito, las posibilidades de cobro o la documentación que lo soporte, si la hubiera. En consecuencia, el adjudicatario aceptará el contenido y, en su caso, su carácter dudoso, sin que la parte cedente responda de la solvencia del deudor.

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 su enajenación 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.

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 se establezcan en el auto que fije las reglas especiales de liquidación) si la oferta recibida supera el capital pendiente de pago actualizado al momento de la eventual transmisión.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/17



En este caso, la falta de realización del activo no impedirá la conclusión del concurso por mandato del artículo 468.3 del Texto Refundido de la Ley Concursal.

En cambio, si el préstamo no estuviera al corriente de pago, no existe límite para la realización del activo. 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 valor del activo es inferior al de la deuda garantizada y, puesto que se habrá realizado, al menos, una subasta sin postura mínima, al amparo del apartado segundo del artículo 423 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal, se dará audiencia a la administración concursal y al titular del derecho real de garantía, a los efectos de determinar el valor por el que se le adjudicará a dicho titular, o a la persona natural o jurídica que señale.

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 necesario en los supuestos de realización por subasta.

Por subasta hemos de entender el proceso a través del cual 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).

Por tanto, ya que las dos fases establecidas en las reglas especiales de liquidación se configuran como subastas (la primera ante la administración concursal y la segunda ante la entidad especializada), no es preciso el consentimiento del acreedor con privilegio especial para realizar de modo individualizado el activo sobre el que pesa el privilegio. Tampoco lo será en el caso de que la oferta se presente tras la finalización de la segunda fase y antes de la conclusión del concurso, habida cuenta de que ya se habrán realizado, al menos, dos subastas del activo.

No obstante, resulta procedente reconocer al acreedor con privilegio especial una serie de prerrogativas respecto de la adquisición de aquéllos activos que sirvan para garantizar el crédito que ostentan. 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.

Segunda. Tendrá derecho a igualar la mejor oferta realizada en la primera parte de la fase de vente ante la administración concursal siempre y cuando haya comunicado una dirección de correo electrónico a la administración concursal en el plazo de quince días desde la fecha de resolución que fije las reglas especiales de liquidación. La administración concursal le comunicará, sin dilación y a través de dicha dirección de correo electrónico, 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 del auto que fija las reglas especiales de liquidación) para comunicar a la administración concursal que iguala la oferta.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/17



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, de la cuantía 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.

Estas prerrogativas no serán aplicables en el caso de que el acreedor privilegiado, tras instar la iniciación o la reanudación de la ejecución separada, se desista de ésta con posterioridad a la finalización de la primera parte de la fase de subasta o venta concurrencial ante la administración concursal.

Finalmente, deben realizarse dos precisiones:

La primera, que la parte del privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la venta del activo sobre el que pesa el privilegio tendrá la clasificación que corresponda según el Texto Refundido de la Ley Concursal.

Y, la segunda, que respecto de la dación en pago debe tenerse en cuenta lo que se expone a continuación.

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 pérdida 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, es decir, desde que finalice una subasta con, al menos, una oferta susceptible de ser aceptada.

NOVENO: Especialidades aplicables a las ofertas de adquisición de unidades productivas.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/17



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 éstas podrán realizarse en cualquier momento del proceso de liquidación, siempre y cuando los activos individuales 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 oferta de adquisición de una unidad productiva se paralizará de manera automática la adjudicación de los activos incluidos en dicha oferta hasta que se resuelva sobre su autorización.

La paralización solo afectará a la adjudicación, por lo que continuará el proceso de realización del activo de que se trate hasta el momento previo a la transmisión al eventual adquirente, de forma que solo se adjudicará el activo si no se autoriza 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 deben reunir estos requisitos:

Primero. 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).

Segundo. 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.

Tercero. 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.

Cuarto. 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 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. También podrá la administración concursal elevar el importe de la caución (sin que supere el 15%) en atención a los posibles perjuicios que la quiebra de la subasta pudiera suponer para el concurso.

La administración concursal podrá servirse de una entidad especializada para procurar la venta de unidades productivas, en cuyo caso, los emolumentos que ésta haya de percibir



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/17



serán abonados por el adquirente, hasta un máximo del 5% del precio de venta, asumiendo la administración concursal la cantidad que exceda de dicho porcentaje a cuenta de sus honorarios.

DÉCIMO: Cargas y gravámenes.

Las ventas se verificarán libres de cargas, salvo que se trate de embargos o trabas que aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva por no ser deudas de la concursada (artículo 201.2 del Texto Refundido de la Ley Concursal), siendo competente para su cancelación el juez del concurso (artículo 52.2a del Texto Refundido de la Ley Concursal, en relación con los artículos 225 del mismo y 84 de la Ley Hipotecaria).

Respecto de los activos afectos a créditos con privilegio especial, salvo en caso de subrogación del adquirente en la obligación de la concursada, 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 los 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).

El libramiento de los mandamientos de cancelación de la anotación de concurso y de las cargas o gravámenes se realizará a instancia de administración concursal. En la solicitud, la administración concursal deberá, por una parte, identificar de manera individualizada y completa las cargas y gravámenes cuya cancelación se interesa (mediante la aportación de copia actualizada de la hoja registral), sin incluir embargos o trabas que aseguren deudas ajenas a la concursada, y por otra parte, acreditar la transmisión y, en el caso de cargas que sustenten privilegios especiales, que el precio obtenido se ha destinado al pago del acreedor privilegiado.

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 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.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/17



El producto de la liquidación serán destinado al pago de los acreedores en las condiciones que ordena el Texto Refundido de la Ley Concursal, sin que en sede de fijación de reglas especiales de liquidación pueda alterarse el orden legal.

En el caso de que la administración concursal no pueda proceder al pago de un crédito reconocido en los textos definitivos como consecuencia de que su titular no le haya comunicado un número de cuenta donde realizarlo, deberá solicitar al juez del concurso que permita su consignación en la cuenta del juzgado para transferir al Tesoro Público las cantidades que no hayan podido ser abonadas, de conformidad con el artículo 29 del Real Decreto 161/1997, de 7 de febrero, a cuyo efecto deberá acreditar la realización de gestiones encaminadas a la localización de los acreedores y obtención de sus cuentas bancarias.

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.

En caso de ser necesario el otorgamiento de instrumento público para la realización de bienes y derechos, los gastos notariales y registrales derivados de la transmisión serán asumidos por el adquirente.

DUODÉCIMO: Publicidad.

El artículo 415 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal, establece que “*(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*”.

En el caso de que se trate de personas naturales, ante la ausencia de previsión legal, para complementar la publicidad que ha de dar la administración concursal, podrá acordarse la publicación en el Tablón Electrónico de Edictos del Portal Adriano.

CUARTO: Informes trimestrales.

El artículo 424.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal establece que “*(c)ada tres meses, a contar de la apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez del concurso un informe sobre el estado de las operaciones*”, y que “*(a) ese informe se acompañará una relación de los créditos contra la masa, en la que se detallarán y cuantificarán los devengados y pendientes de pago, con indicación de sus respectivos vencimientos*”.

Por otra parte, el artículo 82 del Texto Refundido de la Ley Concursal somete a la administración concursal a la supervisión del juez del concurso, señalando que “*(e)n cualquier momento, el juez podrá requerir a la administración concursal una información*”.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/17



específica o una memoria sobre el estado del procedimiento o sobre cualquier otra cuestión relacionada con el concurso”.

La conjunción de ambos preceptos permite que el juez especifique, module, amplíe e incluso estructure el contenido que deben tener los informes trimestrales de liquidación, de modo que pueda requerirse a la administración concursal, ya desde un momento inicial, para que presente tales informes no solo con el contenido mínimo legal.

Teniendo en cuenta lo anterior, los informes trimestrales de la administración concursal deberán incluir lo siguiente:

Primero. Una lista con los activos pendientes de realizar al iniciarse el periodo de que se trate.

Segundo. Una relación de las enajenaciones realizadas en ese periodo con indicación de la fecha de la operación, del precio (incluyendo la fecha de pago) y del adquirente.

Tercero. Una lista con los activos pendientes de realizar al finalizar el periodo de que se trate.

Cuarto. Una relación de los pagos realizados en ese periodo, incluyendo la fecha de éstos, sus destinatarios y tanto la clasificación del crédito abonado como la fecha de su vencimiento.

Quinto. Una lista con los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago.

Sexto. Una breve explicación de las operaciones de liquidación pendientes y una previsión sobre la fecha de finalización de éstas.

VISTOS los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

PARTE DISPOSITIVA

S.S^a. Ilma.:

SE ACUERDA APROBAR las Reglas Especiales de Liquidación reseñadas en el Fundamento de Derecho TERCERO, a las cuales deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa, requiriendo además, a la **ADMINISTRACIÓN CONCURSAL**, para que en el plazo de 3 meses informe del estado de la liquidación o antes si se hubiera procedido a la enajenación de todos los bienes.

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 TRLC.

La cancelación de las cargas constituidas a favor de créditos concursales que gocen de



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/17



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.

SE ACUERDA: la publicación de las reglas especiales de liquidación en el **REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL**.

SE REQUIERE 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 la presente resolución cabe interponer recurso de reposición.

Así por esta mi resolución, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION: Leída y publicada que ha sido la anterior resolución por el **Magistrado** que la ha dictado en el mismo día de su fecha, doy fe.

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.



Código:	OSEQRVQQK5MW426HNSNFLR49MCGHU5	Fecha	29/07/2026
Firmado Por	FRANCISCO JAVIER DE LEMUS VARA JUANA GÁLVEZ MUÑOZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/17



Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 30/07/2026 09:20

Mensaje

IdLexNet	202610903536958		
Asunto	Auto aprueba reglas especiales de liquidacion		
Remitente	Órgano	Sección Civil del TI de Sevilla. Plaza n. 28, Sevilla [4109142028]	
	Tipo de órgano	Tribunal de Instancia. Sección Civil/Juzgado de Primera Instancia	
Destinatarios	NAVARRO RODRIGUEZ, GLORIA [294]		
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Sevilla	
	GONZALEZ PEREZ-RIOS, CARLOS [587]		
	Colegio de Procuradores	Ilustre Colegio de Procuradores de Sevilla	
	IBAÑEZ SABIO, MARIA DEL MAR [3441]		
	Colegio de Abogados	Ilustre Colegio de Abogados de Almería	
	VERA SANCHEZ, MARIA INMACULADA [11488]		
	Colegio de Abogados	Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla	
	AGUILAR DE LA CAMARA, ENRIQUE LUIS [10527]		
	Colegio de Abogados	Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla	
Fecha-hora envío	29/07/2026 13:16:05		
Documentos	898274309.PDF(Principal)	Descripción: Auto aprueba reglas especiales de liquidacion	
		Hash del Documento: 32779a1dcb148849cddc445683fd7f8e8201521bd614779527df04c5192386d7	
Datos del Procedimiento	Procedimiento destino	Concursal - sección 5ª (convenio y liquidación) Nº: 0001437/2022 Nº Pieza: 5	
		Concurso consecutivo Nº: 0001437/2022	
	NIG	4109142120220043958	

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
30/07/2026 09:20:53	AGUILAR DE LA CAMARA, ENRIQUE LUIS [10527]-Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla	FIRMA Y ENVÍA EL RECIBÍ	

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