

Juzgado de lo Mercantil N° 1 de Málaga

C\ Fiscal Luis Portero García, s/n, 29010, Málaga, Tfno.: 951939040, Fax: 951939140, Correo electrónico: mercantill.Malaga.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: 2906742120240027218. Órgano origen: Juzgado de lo Mercantil N° 1 de Málaga Asunto origen: CNO 575/2024

Tipo y número de procedimiento: Concursal - sección 5ª (convenio y liquidación) 575.5/2024.

Negociado: G

Sección:

Materia: Materia concursal

De: JOSE LUIS LEIVA SERRANO

Abogado/a:

Procurador/a: ROCIO CABEZA RUBIO

Procedimiento: Concurso de Acreedores nº 575.5/2024

AUTO nº 434/2025

En Málaga, a 4 de junio de 2025.

HECHOS

ÚNICO.- JOSÉ LUIS LEIVA SERRANO presentó memoria en la que establecía que estaba divorciado y que vivía sólo en la vivienda propiedad del concursado y de su ex mujer.

Es decir, en ese domicilio no vive en la actualidad ningún menor.

A mayores, JOSÉ LUIS LEIVA SERRANO decía en su memoria que tenía que asumir sólo todos los gastos del hogar.

Ahora, al haberse declarado con masa el concurso, alega que la liquidación sería perjudicial por afectar a su familia al tener que buscar alquiler.

O faltaba a la verdad en la memoria o falta a la verdad ahora.

Por ello, no se puede excluir la vivienda de la masa activa del concurso.

En este concurso procede la aprobación de las reglas especiales de liquidación, al



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/14



prescindir en este procedimiento de la regla del conjunto prevista en el art 422 del TRLC.

No se han formulado alegaciones.

De ello se ha dado cuenta para resolver.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

ÚNICO.- El art. 415 del TRLC dispone en relación a las reglas especiales de liquidación: “ 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*



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/14



reglas especiales de la liquidación, y no podrá exigir a la administración concursal que acredite la existencia de tales reglas..”

En atención a lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

Se aprueban las siguientes reglas especiales de liquidación:

1.- ACTIVO OBJETO DE LAS OPERACIONES DE LIQUIDACIÓN.

El activo que será objeto de liquidación es el que se encuentre recogido en el texto definitivo de la AC o en caso de inexistencia del mismo el que se haya fijado en los textos provisionales o en su defecto el que se recoja en la documentación del concursado, no siendo el trámite de alegaciones y aprobación de las reglas especiales el lugar para discutir sobre la inclusión o exclusión de bienes. Lo expuesto se entiende sin perjuicio de la obligación de la AC de proceder a la liquidación de los bienes que puedan sobrevenir al activo del concurso y que no se encuentren recogidos en el inventario de los textos definitivos, provisionales o documentación del deudor.

No serán objeto de liquidación aquellos bienes que se encuentren siendo ejecutados de manera separada por vía judicial o administrativa, salvo que el acreedor desista de su derecho de ejecución separada.

Cuando la AC considere que es de interés del concurso ceder los derechos de crédito en lugar de proceder a la ejecución del derecho para su reclamación, podrá realizarlo con arreglo a las reglas especiales de liquidación que se exponen a continuación.

2.- SISTEMA DE LIQUIDACIÓN.

2.1 Subasta privada ante la AC:



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/14



Esta fase se inicia desde la fecha del auto de aprobación de las reglas especiales. Podrán presentarse ofertas en la forma que se dirá, durante el plazo de 4 meses desde la citada fecha de aprobación del auto de aprobación de reglas especiales, siendo el plazo máximo el de la celebración de las subastas presenciales que se citan en este punto siempre que sean necesarias celebrarlas en los casos previstos.

-Durante esta fase, cualquier persona podrá dirigir a la AC oferta por el bien o bienes que desee, ofertas que deberán dirigirse al correo electrónico que la AC debe suministrar al tomar posesión de su nombramiento, identificado los bienes o lotes objeto de la oferta de manera precisa, e indicando la oferta concreta que se realiza, incluyendo en su caso la asunción en su caso de cargas, impuestos, forma de pago etc.

-En el caso de concurrencia de ofertas sobre bienes individuales con otras sobre un lote que incluya dichos bienes por los que también se han recibido ofertas individuales, la AC 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 el lote. 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 AC considera a su libre discreción (sin perjuicio de justificar la decisión si se exigiese ello) que la realización en las siguientes fases de el plan de liquidación de los bienes incluidos en el lote y carentes de ofertas individuales en esta primera fase, pudiera realizarse por un importe superior a la diferencia entre la suma de las ofertas individuales y la oferta realizada por el lote.

-Salvo que solo se haya presentado una única oferta y la misma supere el 80% del valor del bien, la AC convocará una subasta presencial en el plazo de 10 días naturales y en el lugar que considere oportuno si ha habido dos o más oferentes, convocatoria a la que se dará la misma publicidad que a la primera subasta, y en la que sólo podrán mejorarse o mantener las ofertas realizadas. Celebrada dicha subasta presencial, la AC adjudicará cada uno de los bienes al titular de la mejor



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/14



oferta, siempre que sea igual o superior al 60% del valor del bien.

-La AC tendrá la obligación durante esta fase de proceder a la difusión de los bienes objeto de liquidación por medios on line o escritos ya sean de pago o gratuitos. Se publicará en el Registro Mercantil y en el Registro Público Concursal, adjuntándose testimonio del Auto que lo aprueba y certificación del contenido del Plan de Liquidación, también en el tablón de anuncios telemático del Juzgado.

-Para proceder a la realización de ofertas se exigirá al oferente al menos el 5% del valor del bien, debiendo ser la AC la que indique al oferente la forma de ingreso de dicha caución y su cuantía en cada caso. No podrán ser tenidas en cuenta por la AC ofertas que no cumplan este requisito. Esta caución, que no será masa activa del concurso, será devuelta por la AC a los oferentes que no resulten adjudicatarios.

-En el caso de existir varios postores sobre un mismo bien, si adjudicado dicho bien o bienes el adjudicatario no abonare el precio completo en el plazo de 5 días hábiles, la adjudicación quedará sin efecto, el adjudicatario perderá la caución entregada (que se considerará masa activa del concurso) y la AC convocará una subasta presencial (a la que dará la misma publicidad que a la primera subasta, además de convocar individualmente a los restantes postores) en el plazo de 10 días naturales.

Celebrada dicha subasta presencial, la AC adjudicará el bien al titular de la mejor oferta, siempre que sea superior al 60% de los citados valores.

VALOR DE LOS BIENES. TASACIONES ECO.

CIRCULAR 4/2004, DE 22 DE DICIEMBRE (MODIFICADA POR LA CIRCULAR DE 29 DE JUNIO DE 2.010, BOE DE 13 DE JULIO DE 2.010).



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/14



“IV ACTIVOS INMOBILIARIOS ADJUDICADOS O RECIBIDOS EN PAGO DE DEUDAS» 32. El valor por el que deben ser reconocidos los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas, con independencia de la forma jurídica utilizada, será el menor importe entre:

a) el valor contable de los activos financieros aplicados, esto es, su coste amortizado, teniendo en cuenta el deterioro estimado con la metodología de la sección III de este anejo, y en todo caso un mínimo del 10%, y

b) el valor de tasación de mercado del activo recibido en su estado actual menos los costes estimados de venta, que en ningún caso serán inferiores al 10% de dicho valor.

El importe neto de ambos conceptos será considerado como el coste inicial del activo adjudicado o recibido en pago de deudas.”

ORDEN ECO DE 27 DE MARZO DE 2.003, ACTUALIZADA A 1 DE ENERO DE 2.016.

Esta valoración la deben realizar sociedades de tasación homologadas. Dichas sociedades están autorizadas para realizar valoraciones de bienes inmuebles para cierto tipo de entidades financieras, en particular las relacionadas con el mercado hipotecario. Habitualmente, las sociedades de tasación certifican el valor de los inmuebles para determinadas finalidades, como son la concesión de financiación con garantía hipotecaria o la valoración de inmuebles que forman parte del patrimonio de Compañías de Seguros o Fondos de Pensiones. Están registradas y supervisadas por el Banco de España. Su régimen administrativo, cuyo objetivo es potenciar la calidad y la transparencia de las valoraciones, se establece en el Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo.

Respecto al plazo de seis meses, de caducidad, el mismo se encuentra regulado en artículo 62 de la ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, actualizada a 1 de enero de 2.016, que establece: “1. La



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/14



fecha de emisión de un informe o certificado de tasación no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado.

2. No obstante, en el caso de los terrenos, o en otros excepcionales y expresamente justificados en el informe, tales como la valoración de patrimonios, dicho período podrá alargarse hasta los seis meses.

3. A efectos de esta Orden la fecha de emisión será considerada como la fecha de la tasación.

4. Los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe.

CAMBIO NORMATIVO: CIRCULAR DE 27 DE ABRIL DE 2.016 (BOE DE 6 DE MAYO DE 2.016).

Hasta ahora, según la norma trigésimo segunda del Anejo IX, de la Circular de 22 de diciembre de 2.004, esta tasación era obligatoria sólo en los supuestos de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de deudas por la entidad de crédito.

Sin embargo este sistema cambia esencialmente con la CIRCULAR 4/2.016, DE 27 DE ABRIL (BOE DE 6 DE MAYO DE 2.016) CON ENTRADA EN VIGOR EL 1 DE OCTUBRE DE 2.016.

Esta Circular tiene como finalidad adaptar la contabilidad de las entidades de crédito a las Normas Internacionales de Información Financiera, las NIIF, al Reglamento del Parlamento y del Consejo de 19 de julio de 2.002, al Reglamento de la Comisión de 16 de abril de 2.014 y al Reglamento nº 575/2.013 del Parlamento y del Consejo que regula los formatos normalizados para la elaboración de los estados financieros, conocidos como FINREP.

Lo que se pretende, en última instancia, es una contabilización sana.



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/14



Regula los procedimientos para la VALORACIÓN DE LAS GARANTÍAS INMOBILIARIAS, siendo necesario, según el punto nº 76, realizar tasaciones individualizadas de los bienes inmuebles radicados en España que garanticen operaciones financieras por entidades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, según la metodología indicada en la Orden Eco de 27 de marzo de 2.003 (Punto nº 74).

De este valor se deducirán los costes de venta.

Las valoraciones se actualizarán, al menos (riesgo normal), anualmente (punto nº 72).

Las actualizaciones podrán hacerse mediante tasaciones individuales o a través de métodos automatizados de valoración cuando se cumplan los requisitos de la regla 74 para la utilización de modelos masivos (Punto 78)

Los activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pago de una deuda deberán valorarse en el momento de la adjudicación o de la dación conforme a lo ya establecido en el punto nº 74 (pasados tres años desde la adjudicación deberán volver a tasarse de forma individualizada y así sucesivamente cada tres años).

La Disposición Transitoria Primera, apartado Quinto, de la Circular 4/2.016, de 27 de abril, determina que las entidades tendrán hasta el 31 de diciembre de 2.017 para completar la actualización de las valoraciones de referencia de todas las garantías reales y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas que requieran tasaciones completas, conforme a la Orden ECO 805/2.003, de 27 de marzo, de acuerdo con lo establecido en los puntos 79 a 81 y 130 de la Circular de 27 de abril de 2.016.

Ya que toda entidad financiera debe hacer una valoración actualizada de sus garantías inmobiliarias a fecha de 31 de diciembre de 2.017, acuerdo que se proceda a la tasación de los bienes hipotecados por entidad oficial homologada por el Banco de España.



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/14



Los gastos de esta tasación se abonarán por la entidad financiera, ya que, y conforme exige el Banco de España, para contabilizar cualquier adquisición, con independencia de la forma empleada, necesita este informe pericial en los términos ya detallados. Actualmente sin necesidad de adquisición, es decir, en todo caso.

Tras la CIRCULAR DE 27 DE ABRIL DE 2.016 DEL BANCO DE ESPAÑA todas las entidades de crédito, desde el 1 de octubre de 2.016, tienen la obligación (Punto nº 76) de tasar individualmente las garantías inmobiliarias, por entidad homologada inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, por lo que ya no será necesario requerir al banco para que encargue la tasación y la abone, como ocurría con la Circular 4/2.004.

Además, tampoco tendrá la AC que encargar tasaciones de bienes inmuebles hipotecados, teniendo la entidad financiera la obligación de colaborar con la AC y entregar dicha tasación a su requerimiento, una vez presentada esta resolución judicial ante la entidad.

2.2 Segunda Fase: Venta mediante Entidad Especializada.

-Una vez finalizada la fase 1, y sin solución de continuidad, se apertura esta fase segunda que tendrá una duración de 4 meses.

-Los emolumentos de la entidad especializada serán abonados por el adquirente de los bienes, pero la cantidad que exceda del 3% del precio de venta será asumido por la AC.

-En caso de adjudicación de un bien o bienes que finalmente no sean adquiridos por el adjudicatario, no se podrá adjudicar los bienes al siguiente oferente, debiendo abrirse un nuevo proceso de subasta de libre concurrencia por plazo de 15 días (pudiendo superarse, en este caso, el plazo de 4 meses fijado para esta fase) para lo cual se notificará este hecho a los oferentes no adjudicatarios.



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/14



-La entidad especializada tendrá la obligación durante esta fase de proceder a la publicidad del precio de las ofertas en el Registro Mercantil y en el Registro Público Concursal, adjuntándose testimonio del Auto y también en el tablón de anuncios telemático del Juzgado.

- La subasta celebrada por entidad especializada se hará sin sujeción a tipo mínimo.

2.3.- Fase Tercera: Venta por parte de la AC al mejor postor

-Una vez concluida la fase dos y sin solución de continuidad se pasará a esta fase tres cuya duración será el plazo que reste hasta un máximo de un año, siendo la finalidad que el plazo máximo total de la liquidación sea como máximo computando todas las fases anteriores de un año

-Durante el plazo de esta fase la AC podrá recibir ofertas en libre concurrencia, sin tope mínimo, y en caso de existir dos o más ofertas podrá elegir la mejor o bien realizar una subastilla entre los oferentes, en la forma y plazo que decida la administración concursal

2.4.- Agotamiento de plazos sin posibilidad de venta.

Una vez agotados todos los plazos expuestos, aquellos bienes que no hayan podido ser objeto de liquidación, se considerarán sin valor de mercado a los efectos del proceso concursal, debiendo por ello la AC pedir la conclusión del concurso por término de las operaciones de liquidación indicando en la rendición final de cuentas los bienes que no hayan podido ser liquidados, precisando que es posible pedir la conclusión y terminación del concurso aún existiendo bienes sin liquidar ex art. 468.3 TRLC.

4.- TRATAMIENTO PRIVILEGIOS ESPECIALES.

Puesto que en la totalidad de las fases se ha permitido la libre concurrencia de ofertas y, por tanto, no hay ninguna fase en la que exista la posibilidad de venta



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/14



directa sin posibilidad de libre concurrencia, no será preciso recabar el consentimiento del acreedor privilegiado, ya que la previsión del art. 210 del TRLC lo es para las ventas directas, no para las ventas por medio de subastas término que además el artículo citado emplea sin indicar que la subasta debe ser judicial.

- El acreedor con privilegio especial no deberá consignar cantidad alguna en los casos en los que decida participar en la subasta de los bienes y se exija dicha caución.

-En el caso de ventas de bienes con privilegio especial que se produzcan dentro de la primera fase expuesta, el acreedor con privilegio especial tendrá derecho a igualar la mejor oferta realizada.

A tal efecto, el acreedor privilegiado deberá comunicar una dirección de correo electrónico a la AC en el plazo de quince días desde la fecha del auto de aprobación de las reglas especiales.

Si el acreedor privilegiado comunica a la AC que iguala la oferta y se retracta posteriormente, del importe que haya de entregársele en pago del crédito privilegiado se deducirá el importe correspondiente a la caución que hubiere debido entregar para la realización de la oferta de no tratarse de un acreedor privilegiado. Dicho importe se mantendrá en la masa activa del concurso.

-Se da la opción al titular del privilegio especial de ceder la adjudicación que consiga en cualquiera de los sistemas de liquidación.

-Precisar que no se concede ningún sistema específico de dación en pago de la deuda dado que los titulares de privilegios especiales pueden de facto hacer uso de esta opción en la fase uno de liquidación expuesta sin coste alguno, e igualmente en el resto de fases en las mismas condiciones que el resto de oferentes.

-Precisar igualmente que la parte del privilegio especial que no pueda ser atendida con el producto de la liquidación tendrá la clasificación que corresponde según el TRLC.



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/14



5.- CARGAS, GRAVÁMENES Y REGISTROS.

- Todos los bienes objeto de venta serán libres de cargas de conformidad con el artículo 225 del TRLC, precepto que únicamente mantiene las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen.

-El auto que apruebe estas reglas especiales de liquidación acordará la cancelación de las cargas de los bienes y derechos que se realicen conforme a las mismas. No obstante, los mandamientos de cancelación de cargas únicamente se emitirán por el juzgado una vez se aporte por la administración concursal la acreditación de la efectiva transmisión de los bienes y, en el caso de bienes sujetos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado.

CANCELACIÓN DE HIPOTECAS U OTROS DERECHOS REALES.

No cabe cancelación anticipada de la garantía real, ya que debe acreditarse por la AC que se ha producido la transmisión del bien (Resolución DGRN 13 de octubre de 2.014).

Debe verificarse la satisfacción de los derechos del acreedor privilegiado, destinando el importe de lo obtenido en la realización del bien al pago del privilegio.

La cancelación de la hipoteca se produce por pago al acreedor privilegiado.

El sobrante se destinará al pago de los demás créditos hipotecarios que graven la misma finca y si queda algo irá destinado al pago de los demás créditos por su orden de prioridad concursal (Resolución de 13 de octubre de 2.014).

La parte del crédito no satisfecha se reconocerá en el concurso como crédito ordinario o con la calificación que corresponda.

6. PAGOS, GASTOS E IMPUESTOS.

-Los pagos que se produzcan con el producto de la liquidación serán ejecutados exactamente en las condiciones que ordena el TRLC, no pudiendo las reglas especiales de liquidación modificar lo que dispone la norma para los pagos a los



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/14



acreedores

-Los impuestos, tasas etc, 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.

Esto resulta admisible a tenor del art 1255 del Código Civil y se admite expresamente en relación a determinados gastos en los artículos 1455, 1465 del mismo cuerpo legal.

Artículo 1255 del CC: “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público “.

(Artículo 1455 del CC: “Los gastos de otorgamiento de escrituras serán de cuenta del vendedor, y los de la primera copia y los demás posteriores a la venta serán de cuenta del comprador, salvo pacto en contrario”.

Artículo 1465del CC: “Los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprador, salvo el caso de estipulación especial”).

-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.

-En caso de no poder proceder tras los oportunos intentos, al abono de créditos debido a la imposibilidad de localización de sus titulares, la AC podrá hacer uso de la previsión del art. 29 RD 161/97 7 de Febrero, ingresando las cantidades que no



Código:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/14



hayan podido ser abonadas en el Tesoro Público.

Adviértase a la AC de la obligación de información de las operaciones de realización conforme al art. 424 del TRLC.

Frente a esta resolución cabe interponer recurso de reposición.

Así lo acuerda, manda y firma María Jesús del Pilar Márquez, Magistrada-Jueza del juzgado de lo mercantil nº1 de Málaga.

Diligencia.- Seguidamente se cumple lo acordado. 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:	OSEQREUB874PMMB8KW4KG6ZA7KJXJL	Fecha	09/06/2025
Firmado Por	MARÍA JESÚS DEL PILAR MÁRQUEZ JOSE MARÍA CASASOLA DIAZ		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/14

