

Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Sevilla. Plaza nº 2

C\ Energía Solar, 1, 41014, Sevilla, Tfno.: 955519098 955519099, Fax: 955921010, Correo electrónico: Sec.Mercantil.PlazaN2.TI.sevilla.JUS@juntadeandalucia.es

N.I.G: 4109142120260020206. Órgano origen: Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Sevilla. Plaza nº 2 Asunto origen: CNO 302/2026

Tipo y número de procedimiento: Concursal - sección 5ª (convenio y liquidación) 302.5/2026.

Negociado: SB2-11

Sección:

Materia: Materia concursal

De: VILLASAN Y PUERTAS S.L.

Abogado/a:

Procurador/a: LOURDES FERNANDEZ CANALES

AUTO

Juez: D. Pedro Márquez Rubio

En Sevilla, a veinticinco de mayo de dos mil veintiséis.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha de 22 de Mayo de 2026 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 25 de Mayo de 2026.

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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/23



PRIMERO. Marco general.

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 Málaga los días 15 y 16 de mayo de 2025 (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.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/23



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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/23



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

TERCERO: Primera Fase. Subasta o venta concurrencial 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 de esta resolución, cualquier persona (incluidos los acreedores privilegiados) 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 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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/23



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.

Los activos respecto de los que solo se haya recibido una oferta serán adjudicados al oferente por la administración concursal si aquélla 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 de un mes previo a esta subasta conservarán su



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/23



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.

CUARTO: 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 esta resolución 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 administración concursal podrá interesar que se autorice su pago como créditos



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/23



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.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/23



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.

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 primera fase, 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.

QUINTO: Segunda Fase. Venta mediante entidad especializada.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/23



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 de esta resolución) 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 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.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/23



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 importe 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 aquéllas 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.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/23



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.

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 solicitar autorización judicial para ampliar este plazo respecto de algún activo concreto.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/23



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.

SEXTO: 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 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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/23



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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/23



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.

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.

NOVENO: 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).



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/23



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 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 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 de este auto) 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, 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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/23



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 concursal 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”*.

En este caso regirá lo dispuesto en el apartado tercero del citado precepto, a tenor del cual *“(m) mediante la dación en pago quedará completamente satisfecho el crédito con privilegio*



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/23



especial”, lo que ha sido interpretado por el Tribunal Supremo en su sentencia 1580/2025, de 5 de noviembre, de modo tajante, en el sentido de no permitir la dación en pago parcial.

No obstante, el juez del concurso deberá valorar 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.

DÉCIMO: 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 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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/23



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 concurran 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:

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 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



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/23



percibir 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.

UNDÉCIMO: 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).



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/23



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*”.

DUODÉCIMO: Previsiones generales.

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.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/23



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.

DÉCIMO TERCERO: 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*”.

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.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/23



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 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 remita al portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal cuanta información resulte necesaria para facilitar la enajenación de la masa activa.

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 nº 4665 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.

Así lo acuerda, manda y firma Pedro Márquez Rubio, Magistrado de la Sección Segunda del Tribunal de Instancia Mercantil de Sevilla. Doy fe.



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	22/23



"En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y ex Reglamento general de protección de datos (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos).

En consecuencia, la difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."



Código:	OSEQRNBJEL4398QFB87MD8246YRNNZ	Fecha	25/05/2026
Firmado Por	PEDRO MÁRQUEZ RUBIO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	23/23

