

CONCURSO DE ACREEDORES
DE
***“AGRÍCOLA Y TRANSFORMACIÓN ÁVILA
ROJAS, S.L.”***

PLAN DE LIQUIDACIÓN

(Arts. 416 y ss. TRLC)

***QUE AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE GRANADA, DE
MARCAS, PATENTES Y PROTECCIÓN JURÍDICA DEL DISEÑO
INDUSTRIAL***

PRESENTA:

**FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ ZURITA
ABOGADO
ADMINISTRADOR CONCURSAL**

Granada, a 28 de diciembre de 2021

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	2
2. OBJETIVOS DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN	4
3. MODIFICACIONES AL INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS PRESENTADOS CON EL TEXTO DEFINITIVO.	5
4. PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN: PLAN DE LIQUIDACIÓN	6
4.1 Cuestión previa: Resolución de los contratos en vigor. Arrendamientos. Gastos de procedimientos y profesionales externos.	6
4.2 Consideraciones sobre el método preferente de realización de los bienes y derechos.	7
4.3 Primera Fase: Venta directa por la Administración Concursal.	8
4.3.1 Condiciones de las ofertas.	9
4.3.2 Rechazo de ofertas.....	10
4.4 Segunda Fase: Venta mediante subasta extrajudicial por Entidad Especializada.	10
4.5 Fase Tercera: Venta directa por parte de la AC y de la empresa especializada.	12
4.6 Otras consideraciones respecto a las reglas de realización.	12
5. REALIZACIÓN DE OTRAS PARTIDAS DE LA MASA ACTIVA	14
5.1 Inversiones financieras a corto plazo.	14
5.2 Realización de los derechos de cobro de clientes y deudores.....	14
5.2.1. Reclamación extrajudicial de pago.....	14
5.2.2 Reclamación y otras actuaciones judiciales.	15
5.2.3 Venta o cesión de crédito.....	15
5.2.4 Derechos de crédito que se encuentren reclamados judicialmente.	15
5.3 Bienes y derechos litigiosos.....	16
5.4 Lote residual.	16
5.4.1 Bienes que lo componen.	16
5.4.2 Reglas de realización.	16
6. BIENES NUEVOS.....	17
7. HABILITACIÓN PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES JUDICIALES, TRANSACCIONES, DESISTIMIENTOS, ALLANAMIENTOS Y RENUNCIAS.....	17
7.1 Exenciones de tasas judiciales.	17
7.2 Desistimiento, allanamiento y renuncia de acciones.	17
8. DEL PAGO DE LOS ACREEDORES	17
9. DURACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LIQUIDACIÓN	19
10. REGLAS Y NORMAS LEGALES SUPLETORIAS	19
11. CONCLUSIÓN	20

1. ANTECEDENTES

La entidad mercantil “AGRÍCOLA Y TRANSFORMACIÓN ÁVILA ROJAS S.L.”, fue constituida por tiempo indefinido el día 20 de septiembre de 1993, por escritura pública otorgada ante el Notario de Granada Don Francisco Carpio.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Granada, Hoja GR-5975, Tomo 1734, Folio 184, siendo su N.I.F. **B-18340430**. Su domicilio social actual es, (según nota simple del Registro Mercantil de Granada de fecha 24/11/2020) C/ Recoletos nº 10, Portal 7, Ático J de Granada (18004).

Sobre la base de estos antecedentes sucintos¹, “AGRÍCOLA Y TRANSFORMACIÓN ÁVILA ROJAS, S.L.” fue **declarada en concurso necesario de acreedores** por Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Granada de fecha **22 de noviembre de 2019**, incoándose como procedimiento **abreviado** nº **678/2018**.

El nombramiento de la Administración Concursal (en adelante AC) recayó en el Letrado Francisco Javier Fernández Zurita, quien aceptó el cargo el 4 de diciembre de 2019, presentó el preceptivo **Informe General** previsto en el entonces vigente artículo 75 de la Ley Concursal el 29 de enero de 2020 y los denominados “**Textos Definitivos**” en fecha 12 de julio de 2021 (junto al correspondiente inventario de bienes y derechos y la lista de acreedores), tras la resolución de los dos únicos incidentes de impugnación de la lista de acreedores, uno, presentado por la deudora (sobre el crédito reconocido al Excmo. Ayuntamiento de Granada) y otro, por D^a María Ángeles Ruíz Rivas sobre la calificación de su crédito.

Tras ello, la situación patrimonial quedó de la siguiente forma:

	Importe
TOTAL MASA ACTIVA	655.789,78 €
TOTAL, PASIVO EXIGIBLE (incluido créditos contra la masa)	1.704.335,90 €
DÉFICIT A FECHA INFORME	1.048.546,12 €

¹ Se recomienda la lectura del Informe General del art. 75 LC de fecha 29 de enero 2020, presentado por esta AC, para evitar reiteraciones innecesarias y en especial las vicisitudes previas a la declaración del concurso por su relevancia en el devenir del mismo.

Siendo la estructura de los créditos concursales:

PRIVILEGIO ESPECIAL	0,00 euros
PRIVILEGIO GENERAL	45.543,53 euros
ORDINARIO	1.398.748,97 euros
SUBORDINADO	260.043,40 euros
TOTAL CREDITOS CONCURSALES	1.704.335,90 euros

Con fecha **6 de octubre 2021**, se dictó **Auto** por el que se declaraba finalizada la fase común del presente procedimiento concursal y con fecha **6 de octubre 2021** el **Decreto** que declaraba abierta la fase de liquidación (motivado por el hecho de no haberse presentado ninguna propuesta de convenio en el plazo previsto en los artículos. 191.5 y 6 LC) que contenía además lo siguiente:

- ✓ Mantenía en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio con todos los efectos establecidos en el Título III de la LC.
- ✓ Declaraba la disolución de la sociedad y el cese de los administradores que pasaron a ser sustituidos por la Administración concursal, sin perjuicio de continuar aquéllos en la representación de la concursada en el procedimiento y en los incidentes en los que sea parte.
- ✓ Ordenaba anunciar por edictos la apertura de la fase de liquidación, que se fijarán en el TEJU y en el Registro Público Concursal.
- ✓ Ordenaba inscribir en los Registros correspondientes la apertura de la fase de liquidación, librándose los oportunos mandamientos (que por ulterior DIOR de 13/12/2021 fueron entregados a la Procuradora Sra. María del Carmen Sánchez Valenzuela, instante del concurso para su diligenciado).
- ✓ Declaró el vencimiento anticipado de los créditos concursales aplazados y la conversión en dinero de aquellos que consistan en otras prestaciones.

- ✓ Y, por último, requirió a la Administración concursal para que en el plazo de diez días computados desde la notificación de dicha resolución, presentara un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado conforme a lo dispuesto en el artículo 148 de la LC.

Frente a estas resoluciones, la deudora formuló Recurso de Reposición que fue finalmente desestimado por **Auto de 4 de noviembre de 2021** que, desestimando el mismo, declaró totalmente procedente la finalización de la fase común del procedimiento concursal y la correlativa apertura de la fase de liquidación.

A dicha resolución, le siguió la Diligencia de Ordenación de fecha 14 de diciembre de 2021, en la que, a la vista de todo lo anterior, requería la presentación del presente plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado conforme a lo acordado en el Decreto firme de fecha 6 de octubre 2021.

Por lo que, dando cumplimiento a la meritada Diligencia, esta AC procede a emitir, dentro del plazo concedido por la misma, el presente **PLAN DE LIQUIDACIÓN DE “AGRÍCOLA Y TRANSFORMACIÓN ÁVILA ROJAS, S.L”**, para la realización de los **bienes y derechos integrados en la masa activa** de la concursada reflejados en los correspondientes Textos Definitivos obrantes en los autos.

2. OBJETIVOS DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN

El objetivo del presente PLAN DE LIQUIDACIÓN es ordenar, para un mejor conocimiento de todos los acreedores, la forma en la cual se pretende proceder a la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la concursada, estableciendo a tal fin las pautas generales a seguir, atendiendo a lo dispuesto en el propio Texto Refundido de la Ley Concursal, que será de aplicación supletoria en todo lo que no sea expresamente contemplado en el mismo u ordenado por SSª en el Auto que lo apruebe y/o modifique, conforme a las reglas legales supletorias prevista en los artículos 421 y 422 TRLC.

Los artículos 416 y siguientes del TRLC, son los encargados de dar regulación a la apertura de la fase de liquidación y a las ulteriores operaciones de liquidación y

sus efectos.

La fase de liquidación, dentro del concurso de acreedores, debe estar dirigida a la realización de los bienes y derechos que componen la masa activa concursal, para su posterior reparto entre los acreedores con arreglo al orden de prelación de créditos legalmente establecido en el TRLC. Y todo ello de la manera más eficiente posible a fin de conseguir la mayor satisfacción de los acreedores (que es el interés que persigue el procedimiento concursal).

Aparte de ello, el artículo 420 TRLC faculta a la Administración Concursal para solicitar al Juez del concurso en cualquier momento la modificación del presente Plan de Liquidación aprobado si lo cree conveniente para el interés del mismo y la más rápida satisfacción de los acreedores. La modificación del Plan se ha de sujetar a los trámites legales establecidos para su aprobación y en la solicitud se especificará las concretas reglas que deben ser modificadas y aquellas otras que deban ser suprimidas o introducidas.

Por último, añadir que en aquellos aspectos no contemplados expresamente en el TRLC, será de aplicación supletoria (ex artículo 421 TRLC) la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) y demás disposiciones concordantes, en lo que sea compatible con el procedimiento de *ejecución colectiva* en que consiste la fase de liquidación concursal.

3. MODIFICACIONES AL INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS PRESENTADOS CON EL TEXTO DEFINITIVO.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192 TRLC, que determina el principio de universalidad, forman y formarán parte del concurso, los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de declaración del concurso, e igualmente, los que se reintegren al mismo o se adquieran hasta la conclusión del procedimiento.

Po tanto, el activo que será objeto de liquidación es el que se encuentra recogido en los Textos Definitivos debidamente presentados por esta AC, no siendo el trámite de alegaciones a la propuesta de aprobación del Plan de Liquidación que ahora se presenta el lugar para discutir sobre la inclusión o exclusión de bienes

que debieron hacerse en su momento.

Por otro lado, si esta AC considerara necesario la realización de un informe pericial para actualizar la valoración de los inmuebles que figuran en el mismo, podrá llevarla a cabo con cargo a la masa del concurso, justificándolo en informado de ello en los sucesivos informes trimestrales de liquidación.

4. PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN: PLAN DE LIQUIDACIÓN

4.1 Cuestión previa: Resolución de los contratos en vigor. Arrendamientos. Gastos de procedimientos y profesionales externos.

Para el buen fin de la liquidación, la administración concursal queda autorizada para proceder a la resolución de las relaciones contractuales que vinculen a la concursada con terceros, sujetándose a estas reglas:

1. La Administración Concursal decidirá el momento de la resolución del contrato, cuidando la buena marcha de las operaciones de liquidación.

2. La Administración Concursal comunicará por escrito a la otra parte la voluntad de resolver el contrato en interés del concurso o, en aquellos casos en que proceda, su voluntad de no prorrogar el contrato si el plazo está vencido. La resolución o extinción tendrá efectos **desde la recepción de dicha comunicación**. Dada la categoría de los bienes que configuran el activo de la concursada (principalmente fincas rústicas), todos aquellos bienes y derechos que se encontraren sujetos a contratos de arrendamiento con o sin opción de compra que pudieran aparecer durante la liquidación deberán quedar resueltos para evitar que las relaciones locativas u otras que se pudieran encontrar entorpezcan las operaciones de venta.

3. La Administración Concursal y la otra parte negociarán las eventuales indemnizaciones a que haya lugar como consecuencia de la resolución en interés del concurso. Si logran un acuerdo, la indemnización tendrá el tratamiento de crédito contra la masa. En el caso de que no alcancen un acuerdo, la otra parte contratante queda liberada para que la cuantía de la indemnización se fije judicialmente, tras el oportuno incidente concursal.

4.- Si para conseguir la resolución fuese precisa la colaboración de otros profesionales externos, como abogados, procuradores, peritos etc., sus honorarios serán satisfechos con cargo a la masa activa del concurso y no con cargo a la retribución arancelaria de la AC judicialmente aprobada.

5.- Con la aprobación del presente plan de liquidación, esta AC queda autorizada para atender los gastos derivados de estos procedimientos sin necesidad de respetar obligatoriamente el orden de vencimiento de los créditos contra la masa, así como los honorarios de Notarios, Registradores, etc.

Y es que, el artículo 242.4º TRLC reconoce como créditos contra la masa “Los de costas y gastos judiciales ocasionados por la asistencia y representación del deudor, de la administración concursal o de acreedores legitimados en los juicios que, en interés de la masa, continúen o inicien conforme a lo dispuesto en esta Ley ...” lo que permite a la administración concursal la asistencia técnica en operaciones que se estimen interés de la masa. En este sentido la propia STS de 6 de abril de 2017 incluso consideró prededucible el crédito del abogado que se encargó de las reclamaciones judiciales que permitieron ingresar en la masa 23.800 euros, lo que supone un reconocimiento de la posibilidad de que la administración concursal pueda recurrir a la intervención de profesionales externos en interés de la masa.

4.2 Consideraciones sobre el método preferente de realización de los bienes y derechos.

Como se ha puesto de manifiesto, el principal objetivo de la liquidación es la conversión en metálico de los bienes de la concursada, para lo que esta AC propone los siguientes hitos cronológicos o fases en atención a la características del activo que conforma el inventario, en los que, como se ha podido comprobar, no hay unidades productivas y se trata de fincas rústicas que no están afectas a créditos con privilegio especial.

Los bienes y derechos objeto de liquidación son los siguientes:

Descripción	Valor en el Inventario
Inmovilizado material (terrenos y construcciones)	454.814,00 €
Inversiones financieras	200.975,78 €
Total	655.789,78 €

A estos bienes a realizar se le añadirán, en su caso, los que se reintegren al mismo o adquieran hasta la conclusión del procedimiento.

4.3 **Primera Fase: Venta directa por la Administración Concursal**

La duración de esta fase será de **1 mes desde la fecha del Auto de aprobación del Plan de Liquidación (de fecha a fecha)**.

Para ello se dará publicidad de los bienes objeto de liquidación a través de los medios que ésta AC estime más conveniente.

Durante esta fase, cualquier persona podrá dirigir a la AC oferta por el bien o bienes que desee (puede formar lotes), mediante **carta certificada con acuse de recibo (para que quede constancia de que la recepción ha sido dentro del meritado plazo)** dirigida al despacho de *Dictum Abogados*, sito en la Calle de Don Juan Díaz nº 2, 2ª planta, de Málaga (29015) y con referencia "Oferta bienes Agrícola y Transformación, S.L."

En dicha oferta se hará constar (a modo orientativo):

- ✓ Los datos identificativos del oferente (nombre y dos apellidos o razón social), DNI o NIF, dirección postal y de correo electrónico y número de teléfono, así como la persona de contacto.
- ✓ La designación precisa de los bienes y/o lotes incluidos en la oferta.
- ✓ El precio ofrecido, modalidades de pago y las garantías aportadas para el necesario pago del precio aplazado, en su caso. En cualquier caso, para el supuesto de que en las ofertas que se reciban no se contemplara desglosado el I.V.A. (si fuera aplicable), se entenderá que la oferta deberá ser incrementada en el importe de dicho impuesto y en todos aquellos tributos que legal o reglamentariamente se devenguen como

consecuencia de la transmisión; así como en los honorarios y gastos en la forma que más adelante se detallarán.

Se admitirán ofertas por lotes pero se deberá desglosar el importe de cada una de las fincas que lo componen para, en su caso, compararlo con una eventual oferta individualizada. En caso de que un lote lleve incluida una o varias fincas sobre las que también se hayan recibido ofertas individuales, esta AC decidirá cual es la más conveniente para el concurso atendiendo las características del lote y las ofertas recibidas.

En el caso de **conurrencia** de ofertas sobre un mismo bien o lote, esta AC realizará, sin más trámite, la adjudicación a **la más alta** que se hubiera recibido en tiempo y forma, siempre y cuando supere **el 75% del valor** que conste en inventario.

Junto con cada oferta se deberá **acompañar** dentro del sobre un **cheque bancario** por importe del 5% del montante ofrecido (que luego se aplicará al precio final). Dicho depósito quedará en poder de la masa del concurso si el adjudicatario no abonare el resto del precio completo en el plazo de 15 días hábiles desde que se le notifique por burofax a la dirección marcada por el ofertante que ha sido el beneficiario de la adjudicación. En dicho supuesto, será adjudicatario el siguiente ofertante que hubiera concurrido y que cumpla las condiciones antes manifestadas.

4.3.1 Condiciones de las ofertas.

En todo caso, la presentación de cualquier oferta lleva implícita la consideración de que el ofertante conoce y acepta la situación física, jurídica, ocupacional y urbanística del bien o del lote sobre el que realice su oferta de compra, por haberlo verificado previamente mediante sus propios asesores técnicos y jurídicos de su confianza, sin que la masa del concurso y/o la AC que actúa en su nombre tenga responsabilidad alguna derivada de la transmisión.

Los inmuebles siempre se van a transmitir como cuerpo cierto, por precio alzado, sin sujeción a medida o cabida y en la situación física, jurídica, administrativa, ocupacional, locativa, urbanística y de licencias en la que se encuentre y que con

la realización de la oferta declara conocer el ofertante, lo que es conocido y aceptado sin reserva alguna por el mismo.

4.3.2 Rechazo de ofertas

Las ofertas que a juicio de la AC no reúnan las condiciones y requisitos establecidos en el presente Plan de Liquidación se tendrán por no presentadas sin necesidad de notificación al ofertante.

4.4 Segunda Fase: Venta mediante subasta extrajudicial por Entidad Especializada.

Una vez finalizada la fase 1 y, sin solución de continuidad, se abrirá esta fase segunda que tendrá una duración de **2 meses** y en la que el método de venta será el de subasta extrajudicial a través de la Entidad especializada “BILATERAL FOCUS BUSINESS S.L.” con N.I.F. B-56078918 y domicilio en c/ Escultor Martínez Cerrillo, 13 CP 14012 de Córdoba.

A estos efectos, se han de tener en cuenta:

Los emolumentos de la entidad especializada serán abonados por el adquirente de los bienes, pero la cantidad que exceda del 5% del precio de venta será asumido por la AC.

Precio de salida (“Precio Mínimo”): el precio de salida de subasta será el **50% del valor** que figura en el inventario, precio mínimo de adjudicación de cada activo por debajo del cual la subasta quedará desierta.

Depósito del tipo de salida. Se habrá de constituir un depósito para participar en la puja que nunca podrá ser inferior al **5%** del tipo de salida.

Publicidad: La subasta se anunciarán, además de la propia web de la entidad especializada, en todos los medios que tanto ésta como la propia AC estimen más conveniente.

Quiebra: En caso de adjudicación de un bien o bienes que finalmente no sean adquiridos por el adjudicatario, se podrá adjudicar los bienes al siguiente oferente sin necesidad de aperturarse un nuevo proceso de subasta.

Pérdida del depósito: el adjudicatario que no desembolse la diferencia entre la cantidad depositada y el importe ofrecido en el plazo de 15 días hábiles desde que se le notifique ser el ganador de la subasta, perderá el depósito en favor de la masa activa del concurso.

Del mismo modo que con la venta directa, los bienes inmuebles o los lotes se transmitirán como cuerpo cierto, siendo por cuenta del comprador –sin exclusión– todos los honorarios y gastos e impuestos que se originen como consecuencia de la transmisión, así como todos derivados de la formalización del negocio jurídico, incluidos los del otorgamiento de escritura (timbres, expediciones de copias, etc.) y la inscripción en el Registro correspondiente, así como los importes pendientes que, derivados del bien en cuestión, pudieran existir a favor de terceros incluyéndose también los que se ocasionen por la inscripción y/o cancelación registral de las diferentes anotaciones del concurso.

Como ya se ha manifestado anteriormente para la venta directa, en todo caso, la participación en la subasta lleva implícita la consideración de que el postor conoce y acepta la situación física, jurídica, ocupacional, locativa y urbanística del bien o lote sobre el que realice su oferta de compra, por haberlo verificado previamente mediante sus propios asesores técnicos y jurídicos de su confianza, sin que la masa del concurso y/o la AC que actúa en su nombre tenga responsabilidad alguna derivada de la transmisión.

Los inmuebles siempre se van a transmitir como cuerpo cierto, por precio alzado, sin sujeción a medida o cabida y en la situación física, jurídica, administrativa, ocupacional, locativa, urbanística y de licencias en la que se encuentre y que con la realización de la oferta declara conocer el ofertante, lo que es conocido y aceptado sin reserva alguna por el mismo.

En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto, a las previsiones de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta de bienes inmuebles, si bien con las peculiaridades propias del procedimiento colectivo de ejecución que es la liquidación en el seno concursal, de modo que no será precisa ni a una nueva

tasación ni una certificación de cargas previa a la subasta ya que los bienes se transmiten libre de cargas.

4.5 Fase Tercera: Venta directa por parte de la AC y de la empresa especializada.

Para el supuesto de que la subasta quedase desierta, la Administración Concursal podrá de nuevo acudir a la venta directa, bien por sí mismo, bien a través de la empresa especializada, **sin sujeción a precio ni tope mínimo.**

Y si aun así no pudieran transmitirse, 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 aun existiendo bienes sin liquidar ex art. 473 TRLC.

4.6 Otras consideraciones respecto a las reglas de realización.

a) El importe de las ofertas que se realicen no contemplará los **impuestos**, al recaer sobre el adquirente de los bienes.

b) Los bienes se transmitirán **libres de cargas y gravámenes**, a cuyo fin el Auto de aprobación del Plan de liquidación tendrá efecto de levantamiento de todas las cargas y gravámenes que recayesen sobre los bienes y que hayan sido constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial.

En caso de que no se le entregue a la AC un Mandamiento genérico para el levantamiento de las cargas, la AC solicitara al Juez del concurso la expedición del oportuno mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes tras la transmisión de los bienes. El mandamiento de cancelación se entregará por la Administración Concursal al adquirente para que proceda a su diligenciado y cumplimentación.

Todos los gastos, impuestos, tributos y, en su caso, abono de privilegios especiales que graven la transmisión y la cancelación de cargas serán asumidos por la parte compradora/adjudicataria, incluidos los que se devenguen a la parte vendedora, los cuales supondrán un mayor precio del bien o derecho transmitido.

c) Serán de cuenta exclusiva de la parte compradora todos los **gastos** que se ocasionen como consecuencia de la venta, incluido el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal), en su caso.

d) Precio, Forma de pago, Tributos y Gastos.

i) Precio neto. El precio fijado se percibirá de modo íntegro por la masa activa sin que quepan retenciones con cargo al precio.

ii) Forma de pago. El pago del precio por venta o satisfacción de créditos debe hacerse sin aplazamiento, ni fraccionamiento, mediante transferencia bancaria previamente ordenada y documentada a satisfacción de la administración concursal.

iii) Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Serán de cuenta de la parte compradora todas las cuotas pendientes del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles subastados, en atención al porcentaje de participación en la propiedad de los mismos.

iv) Impuestos y Tributos devengados con la transmisión. Todos los impuestos indirectos y tributos que gravan la transmisión serán asumidos por la parte compradora, incluido, en su caso, el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía municipal) correspondiente al inmueble que sea objeto de transmisión, en su caso.

v) Gastos. Serán de cuenta exclusiva de la parte compradora todos los gastos de formalización de la transmisión ante fedatario público, así como la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad correspondiente.

vi) Comisiones: Asimismo, el comprador asumirá, en su caso, las comisiones si han intervenido intermediarios o entidades especializadas en la negociación y venta de los bienes.

5. REALIZACIÓN DE OTRAS PARTIDAS DE LA MASA ACTIVA

5.1 Inversiones financieras a corto plazo.

Se propone la recuperación de fianzas y/o depósitos, para los bienes de esta naturaleza y la realización directa o bien, atendiendo a su valoración y naturaleza se procederá a dar de baja en el inventario, si procediera.

5.2 Realización de los derechos de cobro de clientes y deudores.

5.2.1. Reclamación extrajudicial de pago.

Para la realización de estos activos la AC llevará a cabo las gestiones extrajudiciales de cobro, de forma directa o indirecta, frente a los deudores que procedan siempre que, a la vista de la documentación justificativa de la deuda, de las reclamaciones instadas con anterioridad y la antigüedad de ésta, se prevea un resultado favorable de dichas acciones de recobro, teniendo en cuenta que en algunos de los casos nos encontramos ante deudas de una dificultad de realización alta y costosa en términos de tiempo y dinero.

Podrá, incluso, negociar, ofreciendo una quita máxima del 50% del importe de cada crédito si se procede a su abono en el plazo máximo de un mes, desde que se realice el requerimiento extrajudicial de pago.

En aquellas empresas deudoras declaradas en concurso de acreedores, distintas de las sociedades que conforman el grupo –cuyo valor de realización es próximo a cero–, se mantendrán reuniones con los administradores concursales al objeto de valorar las posibilidades de cobro, y, en su caso, dar de baja el derecho de que se trate en el inventario.

Asimismo, si hubiera derechos de cobro frente a las Administraciones Públicas pendientes de devolución, se efectuarán las gestiones oportunas para solicitar su recobro.

5.2.2 Reclamación y otras actuaciones judiciales.

Simultánea o subsidiariamente, en el caso de que el crédito no sea satisfecho en estas condiciones, se estudiará la viabilidad económica y jurídica de la reclamación judicial y, en atención a este análisis, se procederá bien al inicio de ejercicio de acciones, bien a la baja definitiva de estos créditos.

Si fuese necesario o conveniente contar con la asistencia de otros profesionales para llevar a cabo reclamaciones judiciales y/o extrajudiciales (como por ejemplo de índole urbanístico), sus honorarios serán de cargo de la masa del concurso y no a la retribución arancelaria de la AC judicialmente aprobada.

Del mismo modo, a Administración Concursal analizará aquellas operaciones que, habiéndose realizado durante la vigencia del convenio, no hayan llegado a buen fin y, entablará, si fuere conveniente en interés del concurso, cuantas acciones fueren necesarias en interés del concurso conforme lo anteriormente manifestado.

5.2.3 Venta o cesión de crédito.

La Administración Concursal podrá suscribir contratos de cesión de toda clase de créditos, que permitan recuperar el mayor porcentaje de la deuda posible en un plazo prudencial, evitándose así procesos judiciales que se alargarían en el tiempo, con resultado incierto y con posibilidad de condena en costas.

Serán por cuenta del ofertante todos los gastos e impuestos relacionados con la cesión, sin exclusión alguna.

5.2.4 Derechos de crédito que se encuentren reclamados judicialmente.

En caso de que esta AC se encontrara con derechos de crédito en esta situación, se seguirán las siguientes actuaciones:

1ª.- La AC requerirá a los letrados que ostentan la dirección jurídica de los

diferentes procedimientos, a fin de que, por los mismos, en un plazo máximo de quince días, aporten información actualizada sobre los siguientes extremos:

- a) Viabilidad jurídica de la reclamación.
- b) Viabilidad económica de la reclamación.
- c) Importe de sus honorarios profesionales por continuar con la dirección técnica de la reclamación.

2ª.- A la vista de la respuesta que aporten los diferentes letrados, la AC decidirá razonadamente si continua adelante con el procedimiento judicial, o si se procede a la baja definitiva de estos créditos en el inventario.

Igualmente, y teniendo en cuenta el presupuesto de honorarios que presenten los respectivos letrados, la Administración Concursal podrá contratar los servicios de otro u otros letrados para la continuación de la reclamación judicial, cuyos honorarios se considerarían créditos imprescindibles para concluir la liquidación.

5.3 Bienes y derechos litigiosos.

Los bienes o derechos sobre cuya titularidad o disponibilidad existan promovidas cuestiones litigiosas, podrán enajenarse con tal carácter, quedando el adquirente a las resultas del litigio y sin ninguna responsabilidad de la masa activa. La administración concursal comunicará la enajenación al juzgado o tribunal que esté conociendo del litigio. Esta comunicación producirá, de pleno derecho, la sucesión procesal, sin que pueda oponerse la contraparte y aunque el adquirente no se persone.

5.4 Lote residual.

5.4.1 Bienes que lo componen.

Este lote estará formado por todos los bienes que tras agotar las reglas de realización previstas en el Plan de Liquidación no hayan sido liquidados en los plazos establecidos en el mismo, por falta de interesados.

5.4.2 Reglas de realización.

La administración concursal queda autorizada a donar dichos bienes a organizaciones sin ánimo de lucro, o entregarlos, según su tipología, para su desguace y achatarramiento, o entrega en un punto limpio, con la consiguiente baja en el activo.

6. BIENES NUEVOS.

Si por cualquier circunstancia, otro bien o derecho viniera a incrementar el inventario de la concursada, la AC procederá a su valoración y a comunicarlo al Juzgado.

Desde ese momento le serán de aplicación, para su venta, todo lo contenido en este Plan de Liquidación.

7. HABILITACIÓN PARA EL EJERCICIO DE ACCIONES JUDICIALES, TRANSACCIONES, DESISTIMIENTOS, ALLANAMIENTOS Y RENUNCIAS.

7.1 Exenciones de tasas judiciales.

Desde la aprobación del presente Plan de Liquidación, la AC queda autorizada judicialmente para ejercitar en interés de la masa activa y en cumplimiento del Plan de Liquidación que resulte aprobado, todas las acciones que sean procedentes en cualquier ámbito jurisdiccional, especialmente las acciones dirigidas a reclamar judicialmente las fianzas y créditos que GESPRO, pueda ostentar contra terceros y, en virtud a esta autorización judicial, el ejercicio de tales acciones queda exento del pago de tasas para el ejercicio de la potestad jurisdiccional, por ser un supuesto de exención objetiva conforme regula el artículo 4.1 de la Ley 10/2012, reformado por el artículo 4.1 del Real Decreto Ley 3/2013.

7.2 Desistimiento, allanamiento y renuncia de acciones.

La AC queda igualmente autorizada para transigir, judicial o extrajudicialmente, desistir y allanarse en controversias litigiosas y renunciar acciones de la deudora, en interés de la masa activa y para el buen fin de la liquidación.

8. DEL PAGO DE LOS ACREEDORES

8.1 El plan de pago a los acreedores se hará conforme a lo dispuesto en el

propio TR de la Ley Concursal.

- Como no existen créditos con privilegio especial, no es necesario referirse a los mismos.
- Antes de proceder al pago de los créditos concursales la AC deducirá de las masas activas los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos **contra la masa** que se pagarán conforme a lo dispuesto en el artículo 429 TRLC.
- Deducidos de las masas activas los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra la masa y con cargo a los bienes no afectos a privilegio especial o al remanente que de ellos quedase una vez pagados estos créditos, se atenderá –con cargo a la correspondiente masa activa– al pago de aquellos que gozan de **privilegio general**, por el orden establecido en el artículo 432 TRLC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.
- El pago de los créditos **ordinarios** se efectuará a prorrata una vez satisfechos los créditos contra la masa y los privilegiados (art. 433 TRLC).
- Y los créditos **subordinados**, conforme al orden establecido en el artículo 435 del TRLC y, en su caso, a prorrata dentro de cada número, una vez hayan quedado íntegramente satisfechos los créditos ordinarios.

8.2 Plan de distribución en caso del que el producto de la liquidación sea insuficiente para atender los créditos contra la masa.

Tan pronto como conste que la masa activa sea insuficiente para el pago de los créditos contra la masa, la Administración Concursal lo comunicará al juez del concurso, que lo pondrá de manifiesto en la oficina judicial a las partes personadas.

Desde ese momento, la Administración Concursal procederá a pagar los créditos contra la masa conforme al orden siguiente, y, en su caso, a prorrata dentro de cada número, salvo los créditos imprescindibles para concluir la liquidación, que serán abonados en primer lugar. Entre ellos se incluyen los

créditos relativos a la retribución de la propia Administración Concursal (en la forma fijada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo), sin cuya intervención no es posible no solo no concluir, sino incluso iniciar la liquidación:

- 1.º Los créditos salariales de los últimos treinta días de trabajo efectivo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional.
- 2.º Los créditos por salarios e indemnizaciones en la cuantía que resulte de multiplicar el triple del salario mínimo interprofesional por el número de días de salario pendientes de pago.
- 3.º Los créditos por alimentos del artículo 145.2, en cuantía que no supere el salario mínimo interprofesional.
- 4.º Los créditos por costas y gastos judiciales del concurso.
- 5.º Los demás créditos contra la masa.

9. DURACIÓN DE LAS OPERACIONES DE LIQUIDACIÓN

Se procurará realizar el proceso de liquidación en los plazos antes indicados y en todo caso en el más breve posible para tratar que el perjuicio a los acreedores resulte el menor y, en cualquier caso, se intentará finalizar dentro del plazo de tres meses, que se computarán desde la notificación a la Administración Concursal de la aprobación del presente plan, siempre y cuando ello sea factible, ya que, naturalmente, la culminación de las operaciones de liquidación dependerá, entre otros aspectos, de las ofertas que se presenten.

Para el caso de que no se hubiera podido concluir la liquidación en este plazo, se prorrogará automáticamente mes a mes hasta la conclusión de la liquidación.

10. REGLAS Y NORMAS LEGALES SUPLETORIAS

De no aprobarse el Plan de Liquidación, o en su caso, en lo que no se hubiese previsto o aprobado o no haya sido completado por SSª., así como con carácter subsidiario, serán de aplicación para las operaciones de liquidación, las reglas previstas en el TRLC que sean aplicables. Igualmente será de aplicación las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como derecho procesal supletorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 421 TRLC.

11. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo previsto en el artículo 417 TRLC, por esta Administración Concursal se presenta el Plan de Liquidación de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la concursada en la forma y procedimiento que se estima más ventajoso para el interés del concurso.

De lo mencionado anteriormente se informa, a los efectos oportunos, en el presente Plan de Liquidación, sin perjuicio de los informes trimestrales que, en relación con las actuaciones de liquidación, irá presentando esta Administración Concursal conforme a lo dispuesto por el artículo 424 TRLC.

Todo ello se eleva al superior criterio de este Juzgado, interesando se confiera el trámite establecido, a los efectos que sea puesto de manifiesto en la Secretaría del Juzgado y en los lugares que se estime conveniente por SSª., a fin de que la deudora y los acreedores puedan formular las observaciones o propuestas de modificación que consideren pertinentes.

En Granada, a 28 de diciembre de 2021

La Administración Concursal.