



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

**TRIBUNAL DE INSTANCIA MERCANTIL DE SEVILLA (SECCIÓN PRIMERA)**

C/ Vermondo Resta, S/N Edificio Viapol Planta Tercera  
Tlf.: 955519097- 955519096- 662977867- 662977866. Fax: 955921005  
Email: atpublico.jmercantil.l.sevilla.jus@juntadeandalucia.es  
NIG: 4109142120220060536

**Procedimiento: Concursal - Sección 5ª (Convenio y liquidación) 921.05/2022.**

**Negociado: 4**

De: Dña. MARIA NOEMI MARTIN PORTERO

Procurador/a Sr./a.: ANA MARIA GALAN GONZALEZ-SERNA

**AUTO**

**D. EDUARDO GOMEZ LOPEZ**

En Sevilla, a veinte de febrero de dos mil veintitrés.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Mediante auto de 16 de noviembre de 2023 se declaró el presente concurso, se acordó la apertura de la Fase de Liquidación y se concedió a la AC el plazo de 10 días para que manifestara, al amparo del art. 415 TRLC, en su redacción derivada de la Ley 16/2022, si concurren circunstancias para adoptar reglas especiales de liquidación.

**SEGUNDO.-** Se confirió traslado a la Ac, que ha hecho alegaciones.

**RAZONAMIENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** Dispone el artículo 415 TRLC, tras la reforma operada por la Ley 16/2022, que 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.

Pues bien, este juzgador entiende conveniente fijar las reglas especiales de liquidación que figuran en la parte dispositiva de esta resolución.



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	1/11





**PARTE DISPOSITIVA**

**ACUERDO:**

**1.- Se establecen las siguientes reglas especiales de liquidación:**

**1.1.-** Los activos que serán objeto de liquidación son los que se encuentren recogidos en los textos definitivos de la AC o, en caso de que no se hayan presentado, el que se haya fijado en los Textos Provisionales o, en su defecto, el que se recoja en la documentación del concursado. Todo ello, 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.

En el caso que nos ocupa, y sin perjuicio de lo anterior, esta Administración concursal conoce la existencia de los siguientes activos, con las circunstancias que se describen:

**1.- Vivienda de Mairena del Aljarafe, Finca Registral 18415 del RP. 7 de Sevilla al Tomo 1125, Libro 641, Folio 176, con un valor de liquidación de 225.942,00 €. La deudora no es responsable hipotecaria de la carga Hipotecaria de la Caixa que grava la Finca.**

**Titularidad de la concursada:**

**-16,66% en Pleno Dominio**

**- 8,33% en Nuda Propiedad**

**2.- Vivienda de Almensilla, Finca registral 2880 del RP. nº 1 de Sevilla al Tomo 1240, libro 70, Folio 153, con un valor de liquidación de 153.536,00 €. Hipoteca a favor de la Caixa, solidaria entre las propietarias (pendiente notificación deuda). Esta Finca se encuentra en alquiler.**

**Titularidad de la concursada:**

**-62,49 % en Pleno Dominio.**

\* Los valores han sido calculados a través de la página inmobiliaria Fotocasa.

**1.2.-** 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.

**1.3.-** Cesión de créditos, 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.**



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	<b>Fecha</b>	21/02/2023
<b>Firmado Por</b>	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	2/11





A continuación, se expone la forma en la que van a ser objeto de liquidación los bienes de la deudora, sin perjuicio de lo que se expondrá para las ventas de Unidades Productivas (aunque no existan en el presente concurso) y tratamiento de bienes sujetos a garantizar créditos con privilegio especial.

Entre las reglas generales supletorias de liquidación, el art. 423 TRLC establece que, salvo que el juez decida otra cosa al establecer las reglas especiales de liquidación, la realización de los bienes y derechos que superen el 5% del valor del activo según el último inventario presentado por la administración concursal, deberá hacerse por subasta electrónica bien el portal de subastas del BOE bien en cualquier otro portal electrónico especializado en liquidación de activos.

Dicho lo expuesto, **entendemos que la masa podría verse beneficiada con la intervención de una entidad especializada en liquidación como es ACTIVOS CONCURSALES, S.L.**, pues podría maximizarse el valor de los activos sobre el que ha de satisfacerse el derecho de los acreedores, constituyendo un valor añadido; y porque entendemos que es el mejor modo, por la repercusión y publicidad que puede proporcionar, en su caso, a los bienes y productos de toda índole de la deudora, evitando así una demora excesiva en realización de los anteriores.

El nombramiento de entidad especializada tiene, entre otras, las siguientes ventajas:

1. **Mayor Difusión.** Realiza campañas en distintos portales nacionales e internacionales con el objeto de atraer tráfico y que se generen mayores ofertas.

2. **Mayor Transparencia.** Centraliza las ofertas en un panel diseñado para esta administración concursal en el que se pueden visualizar en tiempo real las ofertas realizadas en cada activo por concurso.

3. **Notificaciones electrónicas certificadas notarialmente.** En este sentido, Activos Concursales, SL realiza las notificaciones de forma automatizada a los emails de contacto que facilita esta administración concursal. El sistema envía emails a las partes intervinientes de forma automática dependiendo de la situación en la que se encuentre la liquidación. Los acreedores están notificados en todo momento y les obliga a tomar decisiones.

Hemos de resaltar que la entidad especializada propuesta, en ningún modo sustituye labores que le son propias a esta Administración Concursal, sino que supone una herramienta a su servicio, ya que conserva plenamente sus funciones durante la subasta pública e incluso se atribuye la responsabilidad de supervisar y controlar el propio proceso de subasta (contando en la plataforma de venta online con un panel de acceso restringido que le permite en tiempo real acceder a información sobre el estado de la subasta pública con emisión de informes automáticos, no solo a la finalización de la misma sino incluso durante su tramitación) así como de consumir la operación de venta en atención al interés del concurso. Es decir, en este caso, la Administración Concursal ha pretendido limitar al máximo la intervención de la entidad especializada, circunscribiendo su función a las actuaciones que son de imposible realización por el Administrador Concursal pero de indiscutible interés para el concurso, reservándose la realización de todos aquellos actos que se incluyen entre sus funciones propias en la liquidación, especialmente la decisión sobre la aprobación de remate y la preparación y otorgamiento de la escritura de venta, así como de



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPLN2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	3/11





los documentos necesarios para la cancelación voluntaria de las cargas que gravan los bienes.

En las reglas especiales, todas las fases de venta, con independencia del valor del bien, se basan en sistema tipo subasta, bien en la modalidad de venta concurrencial ante la administración concursal bien a través de entidades especializadas en la liquidación de activos.

En cualquier caso, al tratarse de normas de derecho necesario, serán de aplicación imperativa la reglas relativas a las especialidades de la enajenación de bienes o derechos afectos a privilegio especial y a la enajenación de unidades productivas (artículos 209 a 225 TRLC).

Asimismo, una vez finalizada la segunda fase de estas reglas especiales de liquidación, serán de aplicación las reglas de adjudicación de bienes hipotecados o pignorados subastados en caso de falta de postores previstas en el art. 423 bis TRLC.

Con carácter general, las reglas especiales se aprobarán en el mismo Auto que acuerde la apertura de la liquidación. El trámite de audiencia o informe del administrador concursal previsto en el art. 415 TRLC se concederá en la diligencia de ordenación que tenga por presentado el informe de la administración concursal, sin perjuicio de que pudiera presentarse en dicho plazo propuesta de convenio.

Hasta que se habilite el portal de liquidaciones concursales del Registro público concursal (art. 415 bis TRLC), las reglas especiales de liquidación se publicarán en la sección primera de este registro.

### 2.1 Fase Primera: Venta concurrencial ante la AC:

**-En términos generales,** esta fase se inicia desde la fecha del Auto que aprueba las Reglas Especiales de Liquidación. Podrán presentarse ofertas en la forma que se dirá, durante el plazo de dos meses desde la citada fecha de aprobación del Auto de aprobación de las Reglas Especiales de Liquidación, 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 suministró al tomar posesión de su nombramiento (cvramosbufete@pedroruiz.e.telefonica.net), 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 estas reglas especiales de liquidación de los bienes incluidos en el lote y carentes de ofertas individuales en esta primera fase, pudiera realizarse por un importe



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	4/11





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 75% del valor que conste en inventario, o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor, caso este en el que se adjudicará el bien a dicho único oferente, 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 oferta, 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.

-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.

-Para proceder a la realización de ofertas se exigirá al oferente al menos el 5% del valor del bien según inventario, tasación o documentación, 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 50% de los citados valores.

**Sin perjuicio de lo anterior y con carácter especial**, se establece que en esta Fase, se apliquen las siguientes singularidades, dada la naturaleza de los bienes que liquidar:

- Respecto de la vivienda de Almensilla (Finca Registral 2.880) si las copropietarias de la misma, dan conformidad por escrito de que no sólo se saque a venta directa la cuota parte de la deudora, sino también sus cuotas partes, ( en cuyo caso, se le reconocerá en el pasivo del concurso, el precio de sus cuotas partes, con la clasificación que proceda); caso de que el importe de la deuda hipotecaria notificada por el acreedor hipotecario, no fuera superior ni inferior al 10% , al valor de la vivienda establecido por la AC con la referencia arriba expuesta, se cederá en dación en pago de la deuda hipotecaria al acreedor privilegiado por un plazo de diez días. Caso de no aceptar tal dación, o no contestar nada el acreedor privilegiado, en dicho plazo, se pasará inmediatamente a fase de Venta Directa a terceros.

Caso de optar el acreedor privilegiado por dicha dación de pago, la entidad estará obligada a suscribir escritura de dación en pago en el plazo máximo de un mes, y, caso de no concurrir a la firma, se pasará inmediatamente a fase de subasta.



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	5/11





- En el caso de que las copropietarias no presten su consentimiento a la venta de la totalidad de la citada vivienda de Almensilla, se pondrá en venta directa tan sólo la cuota parte de la deudora, por su valor de liquidación. En este caso, será de aplicación el régimen general arriba establecido, para esta fase de venta directa.

- Respecto de la vivienda de Mairena del Aljarafe (Finca Registral 18.415) al tratarse de la vivienda familiar de la madre de la deudora, que es la responsable de la carga hipotecaria tras el fallecimiento de su esposo, la venta directa de la cuota parte de la deudora, en igualdad de pujas, y concurriendo a dichas pujas, las copropietarias de la citada vivienda, se adjudicará preferentemente a éstas en virtud del derecho de adquisición preferente de los comuneros (art. 1.522 del Código Civil) siempre y cuando la misma supere el 75% del valor que conste en inventario, o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor.

- En el caso de que las copropietarias no opten por la compra de la cuota parte de la deudora, ni comparezca ningún postor para su compra pujando como mínimo el 75% del valor del inventario, de la referida cuota de propiedad de la deudora, se pasará inmediatamente a la fase de subasta siguiente.

## 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 5% 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 aperturarse un nuevo proceso de subasta de libre concurrencia por plazo de 15 días (pudiendo superarse, en este caso, el plazo de cuatro meses fijado para esta fase) para lo cual se notificará este hecho a los oferentes no adjudicatarios.

-La subasta celebrada ante la entidad especializada se realizará sin sujeción a tipo mínimo.

## 2.3.- 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.

## 3.- ESPECIALIDADES APLICABLES A LAS OFERTAS DE ADQUISICIÓN DE UNIDADES PRODUCTIVAS.



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	6/11





Aunque este supuesto no se da en el presente concurso de persona física, se deja recogida dicha especialidad, a los efectos oportunos.

Así, partiendo de la base legal de priorizar la venta de Unidades Productivas ex art. 422 del TRLC, salvo que se esté tramitando la venta de la unidad productiva conforme al art. 224 bis TRLC, la enajenación de la unidad productiva podrá hacerse en cualquier momento del proceso de liquidación, salvo que los bienes que sean objeto de la oferta de compra se hayan transmitido a otros adquirentes en alguna de las fases expuestas.

No obstante, en el momento en el que se reciba por parte de la AC una oferta de adquisición de UP, denominada “*Primera oferta de adquisición de UP*”, en las condiciones que se dirá, se paralizará de manera automática la adjudicación (no el proceso de liquidación que podrá seguir su curso hasta el final justo hasta antes de la transmisión al eventual adquirente) de bienes que se estén liquidando por cualquiera de las vías expuestas si dichos bienes están incluidos en la oferta de compra de UP, manteniéndose la paralización hasta que se resuelva dicha venta, por ello la AC no deberá autorizar ninguna venta de los citados bienes.

-Para la venta de UP será necesario solicitar autorización ex art. 216 del TRLC, que se tramitará conforme dispone dicho precepto, aperturándose para ello incidente en la pieza de liquidación. En el seno de dicho proceso se podrá establecer por el Juez un proceso reglado de subasta para la obtención de otras ofertas de adquisición de la UP, indicando las condiciones de las ofertas, plazos etc., acorde a las especialidades de cada UP que puedan ser objeto de venta.

-La “*Primera oferta de adquisición de UP*” deberá reunir al menos estos requisitos:

- a) Como regla general deberá atenderse a lo previsto en el art. 218 del TRLC.
- b) Deberá definirse de manera clara e individualizada en la medida de lo posible, todos los bienes y derechos que integran la UP cuya adquisición se oferta.
- c) Deberá fijarse por el oferente qué porcentaje de la oferta entiende que corresponde imputar a cada uno de los bienes que garanticen privilegios especiales.
- 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 AC atendidas las circunstancias decida rebajar esta exigencia o no exigir caución alguna, lo que deberá justificar en la solicitud que presente.

#### 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 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.

**Con carácter general**, se establece que:

- 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.



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPLN2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	7/11





-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 que apruebe las reglas especiales de liquidación.

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 las 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.

Sin perjuicio de lo anterior, para el presente concurso, **con carácter especial**, se establece que en la **Fase de Venta Directa Concurrencial**, se apliquen las siguientes singularidades, dada la naturaleza de los bienes que liquidar:

- Respecto de la vivienda de Almensilla (Finca Registral 2.880) si las copropietarias de la misma, dan conformidad por escrito de que no sólo se saque a venta directa la cuota parte de la deudora, sino también sus cuotas partes, ( en cuyo caso, se le reconocerá en el pasivo del concurso, el precio de sus cuotas partes, con la clasificación que proceda); caso de que el importe de la deuda hipotecaria notificada por el acreedor hipotecario, no fuera superior ni inferior al 10% , al valor de la vivienda establecido por la AC con la referencia arriba expuesta, se cederá en dación en pago de la deuda hipotecaria al acreedor privilegiado por un plazo de diez días. Caso de no aceptar tal dación, o no contestar nada el acreedor privilegiado, en dicho plazo, se pasará inmediatamente a fase de Venta Directa a terceros.

Caso de optar el acreedor privilegiado por dicha dación de pago, la entidad estará obligada a suscribir escritura de dación en pago en el plazo máximo de un mes, y, caso de no concurrir a la firma, se pasará inmediatamente a fase de subasta.

- En el caso de que las copropietarias no presten su consentimiento a la venta de la totalidad de la citada vivienda de Almensilla, se pondrá en venta directa tan sólo la cuota parte de la deudora, por su valor de liquidación. En este caso, será de aplicación el régimen general arriba establecido, para esta fase de venta directa.

Respecto de la vivienda de Mairena del Aljarafe (Finca Registral 18.415) al tratarse de la vivienda familiar de la madre de la deudora, que es la responsable de la carga hipotecaria tras el fallecimiento de su esposo, la venta directa de la cuota parte de la deudora, en igualdad de pujas, y concurriendo a dichas pujas, las copropietarias de la citada vivienda, se adjudicará preferentemente a éstas en virtud del derecho de adquisición preferente de los



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPLN2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	8/11





comuneros (art. 1.522 del Código Civil) siempre y cuando la misma supere el 75% del valor que conste en inventario, o, a falta del mismo, en la documentación aportada por el deudor.

- En el caso de que las copropietarias no opten por la compra de la cuota parte de la deudora, ni comparezca ningún postor para su compra pujando como mínimo el 75% del valor del inventario, de la referida cuota de propiedad de la deudora, se pasará inmediatamente a la fase de subasta siguiente.

### 5.- CARGAS 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.

### 6- PAGOS.

-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 acreedores.

Es decir, con el resultado que se obtenga según lo expuesto en los apartados anteriores, unido a los saldos de Tesorería, se pagarán los créditos reconocidos en el concurso en la forma dispuesta en los arts. 429 a 440 (Capítulo VII del Título IX del TR de la Ley Concursal).

1º.- Los gastos inherentes a la liquidación.

2º.- Los créditos contra la masa que se atenderán por el orden establecido en el Art. 245 del TR de la LC.

3º.- Los créditos con privilegio especial que se atenderán, conforme a lo establecido en el Art. 430 del TR de la LC.

4º.- Los créditos con privilegio general que se atenderán por el orden establecido en el Art. 280 del TR de la LC, y, en su caso, a prorrata dentro de cada número.

5º.- Los créditos ordinarios que se atenderán a prorrata.

6º.- Y los créditos subordinados, que se atenderán por el orden establecido en el Art. 281 del TR de la LC; y en su caso, a prorrata dentro de cada número.

**En caso de poder encontrarnos con que sea de aplicación el art. 473 del TR de la LC:**

Con el resultado que se obtenga según lo expuesto, unido a los saldos de tesorería, en su caso, se pagarán los créditos reconocidos en el concurso en la forma dispuesta en la sección 5ª del Capítulo 1º del Título IX del TR de la Ley Concursal:

1º.- Los gastos imprescindibles para la liquidación (Art. 250,2 del TR de la LC.)

2º.- Los créditos contra la masa que se atenderán por el orden establecido en el Art. 250 del TR de la LC.

-Los impuestos, tasas etc, que se puedan generar en las operaciones de liquidación serán abonados por el adquirente, y sin que ello suponga la modificación del sujeto pasivo fijado legalmente salvo que la norma oportuna permita mediante pacto la modificación de



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	9/11





dicho sujeto pasivo. - 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, de 7 de febrero, ingresando las cantidades que no hayan podido ser abonadas en el Tesoro Público.

Además, deberá tenerse en cuenta que si resulta adjudicatario de un bien sujeto a privilegio especial el acreedor privilegiado, pueda reservarse el derecho de ceder el remate a favor de un tercero. La cesión deberá hacerse ante el AC en los 10 días siguientes al momento en que hubiera quedado adjudicada la finca al acreedor privilegiado.

Se acuerda el levantamiento de los embargos que obren sobre los bienes del concursado, librándose el correspondiente mandamiento una vez se informe por la AC de que el bien se ha enajenado, debiendo señalarse a tal efecto concretamente los embargos cuyo levantamiento se pretende.

Se significa que la operatividad del plan, así como los plazos señalados en el mismo, empezará a contarse desde la aprobación judicial del mismo.

Asimismo se significa a la Ac que no deberá presentar informes trimestrales al amparo del art. 424 TRLC hasta que transcurra dicho plazo desde la aprobación del plan.

Hágase entrega a la AC de copia testimoniada de esta resolución y del plan de liquidación, haciendo constar su firmeza, a los efectos de cumplimentar cuantas actuaciones correspondan para la transmisión de los activos.

2.- Notificar la presente resolución a las partes del proceso, y a los no personados mediante edicto en el tablón de anuncios. El AC deberá, en su caso, dar la publicidad prevista en el art. 415 bis TRLC.

3.- Recurso: Contra esta resolución puede interponerse recurso de reposición en el plazo de 5 días.

Lo acuerda y firma Eduardo Gómez López, Magistrado-Juez Mercantil núm. 1 de los de esta capital.



Código Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	10/11





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 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 Seguro De Verificación:	8Y12V2UG7FYH43HGPNL2YETJ3YX96G	Fecha	21/02/2023
Firmado Por	JUANA GALVEZ MUÑOZ EDUARDO GOMEZ LOPEZ		
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	11/11

