

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 4

VALENCIA

Avenida DEL SALER, 14 2º-ZONA ROJA

TELÉFONO: 96.192.78.79

N.I.G.: 46250-66-1-2022-0001168

Procedimiento: CONCURSO ORDINARIO [CNO] - 000181/2022

Sección: 5ª

Deudor: FEFAT GRUP SL, E TAMARIT EXPORT SA, E TAMARIT MONTALT SA, PIMENTERO SA, FRUTAMER SL, SAT AGRIOS VALENCIA V9928 y SAT VIRGEN DEL PATROCINIO V5428

Procurador: ALFONSO CUÑAT, ALEJANDRO JAVIER,

Abogado: PORCEL SANCHEZ, PEDRO MIGUEL

Acreedores: BDO AUDITORES, S.L.P Y BDO AUDIBERIA ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS S.L.P, SEBASTIAN CORTES RIUS, AEAT, FOGASA, PARRITO & MAZA, SL, ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA, SA, CAJAMAR CAJA RURAL, SCC, MINISTERIO DE ASUNTOS ECONOMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL E ICO, AGENCIA TRIBUTARIA DE MADRID Y AYUNTAMIENTO DE MADRID, TGSS, IBERCAJA BANCO SA, IBERCAJA LEASING Y FINANCIACION, S.A., E.F.C., CAIXABANK, SA, BBVA, SA, CAIXA POPULAR CAIXA RURAL, SCCV, EMBALAJES JAIMCAR, SL, DIPUTACION DE VALENCIA, ., DIPUTACION DE CASTELLON, CRISTOBAL MESEGUER, SA y FRESAFLOR, SCA

Procurador: HERRERO GIL, ELENA, SOMALO VILANA, MARIA, JIMENEZ LOPEZ, JOSE MANUEL, BARBERO GIMENEZ, ANTONIO, SANZ BENLLOCH, MARIA JOSE, SUAREZ-QUIÑONES FERNANDEZ, JAVIER, SANCHEZ-PUELLES GONZALEZ-CARVAJAL, MANUEL, SANCHIS MENDOZA, MARGARITA, BADIAS BASTIDA, EVA MARIA, CARMONA DOMINGO, DIEGO, BOVEDA BALDONI, NATALIA ANAHI, GARCIA MORCILLO, FERNANDO DE LOS REYES y RUBIO ALFONSO, CARLA MARIA

AUTO

MAGISTRADO - JUEZ QUE LA DICTA: Ilmo/a Sr/a AMPARO SALOM LUCAS

Lugar: VALENCIA

Fecha: quince de noviembre de dos mil veintidós

Dada cuenta y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento concursal se dictó Auto aperturando la fase de liquidación.

SEGUNDO.- Conferido traslado a la administración al efecto de establecer reglas especiales de liquidación, ha presentado escrito, dentro del plazo, solicitando el establecimiento de

reglas especiales de liquidación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El art. 415 del TRLC, prevé que:

"1.- Al acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o en resolución posterior, el juez, previa audiencia o informe del administrador concursal a evacuar en el plazo máximo de diez días naturales, podrá establecer las reglas especiales de liquidación que considere oportunas, así como, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal, modificar las que hubiera establecido. Las reglas especiales de liquidación establecidas por el juez podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal.

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

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

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

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

El art. 415 bis TRLC señala que: "En 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.

SEGUNDO.- Conforme a lo previsto en el art. 508 bis, la duración del procedimiento de concurso, desde la apertura de la sección primera al cierre de la quinta, no podrá ser superior a doce meses, si bien, el juez podrá acordar una ampliación del plazo de duración del mismo en atención a la complejidad del concurso o las circunstancias justificadas que pudieran concurrir.

El artículo 427 del TRLC prevé que cualquier interesado pueda solicitar al juez del concurso la separación de la administración concursal si, transcurrido un año desde la firmeza de la resolución por la que se hubiera procedido a la apertura de liquidación sin que se hubiera finalizado esta.

En atención a lo expuesto;

ACUERDO

Establecer como reglas especiales de liquidación las propuestas por la administración concursal en su escrito, que quedan unidas a la presente resolución mediante anexo, con una única excepción, que si bien los bienes que constituyen la masa activa se venden libres de cargas la cancelación de las anotaciones de embargo que afecten a dichos bienes se acordará una vez producida la venta (**alegación 3ª.A.(ii)**).

Las presentes reglas podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en cualquier momento, bien de oficio bien a solicitud de la administración concursal y quedarán sin efecto si así lo solicitaren acreedores cuyos créditos representen más del cincuenta por ciento del pasivo ordinario o más del cincuenta por ciento del total del pasivo.

Se advierte a la administración concursal que la liquidación no podrá durar más del plazo legalmente establecido.

Se advierte a la administración concursal, para el caso de que el concursado sea persona jurídica, que 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, una vez se produzca el desarrollo reglamentario referente a la plataforma de liquidación.

En tanto no esté operativo el portal de liquidación concursales en el RPC (art. 415 bis TRLC), se acuerda dar a la presente resolución la publicidad prevista en el artículo 554 TRLC, expidiéndose el correspondiente Edicto, con inserción de su parte dispositiva, que se fijará en el TEJU y en el Registro Público Concursal, y que se trasladará a los mismos vía telemática por el Juzgado, salvo que no fuera posible.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de REPOSICIÓN ante este mismo Juzgado (artículo 452 LECn).

El recurso se presentará por medio de escrito en este Juzgado en el plazo de CINCO DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, previa consignación de 25 € en la cuenta del Juzgado, conforme a la modificación introducida por la Ley 37/11.

Notifíquese a las partes que no gocen del beneficio de justicia gratuita, que conforme a lo dispuesto en la LO 1/09, los recursos que se presenten, anuncien o preparen tras la entrada en vigor de la misma, frente a

resoluciones dictadas con antes o después de la misma, no se admitirán a trámite si no se acredita haber constituido el depósito para recurrir mediante la presentación de copia o resguardo de la orden de ingreso en la cuenta de consignaciones de este Juzgado.

El ingreso se hará en cualquier oficina de Santaner, 5382 0000 52 *clave reposición (25€), clave 01 revisión de resoluciones del secretario Judicial (25€), clave 02 apelación (50€), clave 03 queja (30€)*, más los cuatro dígitos del N° de procedimiento más los dos dígitos del año.

Así lo pronuncia, manda y firma S.S^a. Doy fe.

ANEXO

ANTONIO JESÚS RAMOS ESTALL, Administrador Concursal de **FEFAT GRUP SL, E. TAMARIT EXPORT SA, ENRIQUE TAMARIT MONTALT SA, PIMENTERO SA, FRUTAMER SL, SAT AGRIOS VALENCIA, SAT VIRGEN DEL PATROCINIO**, en los autos del concurso de la referencia, ante el Juzgado comparece y como mejor proceda en Derecho, DICE:

Mediante Auto fech1 7 de octubre de 2022, se acuerda la apertura de la fase de liquidación, así como *“Se confiere traslado a la administración concursal por plazo de diez días, al efecto de darle audiencia sobre la posibilidad de establecer reglas especiales de liquidación, sin perjuicio de que de no establecerse las mismas el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, sin más limitaciones que las establecidas en los artículos 422 y ss del TRLC.”*

Que, por medio del presente escrito, y en la representación en la que ostento, y de conformidad con el Artículo 415.1 LRTRLC, solicito la adopción de **REGLAS ESPECIALES DE LIQUIDACION**, conforme con las siguientes

ALEGACIONES

Primera. – Subastas electrónica mediante empresa especializada en la liquidación de activos

El Artículo 425 LRTRLC establece como reglas generales supletoria de liquidación, la regla de la subasta para bienes y derechos cuyo valor fuese superior al 5% del valor total de bienes y derechos de liquidación. Estableciéndose que dicha subasta electrónica bien el portal de subastas de la Agencia Estatal BOE, o bien en cualquier portal electrónico especializado en la liquidación de activos.

La Administración Concursal suscribiente, atendiendo a la naturaleza de los bienes y derechos objeto de liquidación, especialmente inmuebles de carácter agrícola entiende adecuado que la subasta electrónica lo sea por empresa especializada en la liquidación de activos. frente a otras formas de realización tradicionales (mayor publicidad, mayor accesibilidad, mayor transparencia, todas ellas ventajas que redundan en una mayor afluencia de postores con mejores resultados económicos).

Segunda. - Designación de empresa especializada

Al efecto, la AC ha recabado diversas ofertas de colaboración por parte de entidades especializadas, habiendo recibido ofertas de las siguientes:

- 1.- Invest MSS Real Estate, S.L.
- 2.- Fortuño Gil S.L.
- 3.- Gestión de Subastas Prombra S.L

Adjuntamos sus propuestas al cuerpo de este escrito como Documento nº 1.

Se han mantenido reuniones con los representantes de dichas tidades, se han analizado las propuestas presentadas, efectuando un comparativo entre ellas.

Considera esta AC que la cercanía es un punto a tener en cuenta dado el lugar donde radican la mayoría de las fincas objeto de la subasta.

Se ha analizado el coste de cada una de ellas.

En base a todo ello, esta AC considera que por proximidad a los bienes objeto de subasta, y las condiciones económicas de las mismas debe decantarse por la entidad especializada **INVEST MSS REAL ESTATE, S.L.**,

Esta Administración Concursal ha designado a la entidad especializada no de forma aleatoria sino ponderando su presencia en el mercado, el alcance de sus servicios y la constatación de sus resultados económicos.

A estos efectos, la persona o entidad designada que se propone por la Administración Concursal para que lleve a efecto la subasta o enajenación de los bienes es la mercantil **INVEST MSS REAL ESTATE S.L.** CON dirección web www.investmss.com, quien se entenderá designada con la aprobación de estas reglas especiales, sin necesidad de comparecencia de los que sean parte o interesados en el concurso.

Tercera. – Términos y Condiciones de la SUBASTA ELECTRONICA

A.-) Términos generales de la subasta electrónica

(i) La subasta electrónica se realizará a través del portal de subastas de la entidad especializada **Invest MSS Real Estate S.L. a través del portal www.investmss.com**<http://www.grupomss.com/> con las condiciones previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta de bienes inmuebles

La firma **Invest MSS Real Estate S.L.**, adquiere la obligación de una serie de actuaciones y de servicios que serán aplicables para todos aquellos usuarios-postores interesados en la adquisición de los inmuebles ofertados, para ello se obliga a realizar las siguientes actuaciones y servicios:

1ª.- Permitir el acceso público de usuarios-postores a cualquier proceso de realización de bienes o derechos.

2ª.- Facilitar toda aquella información que sea solicitada por el usuario- postor, incluso mediante la visita presencial.

3ª.- Establecimiento de medidas que garanticen una seguridad jurídica, tanto en relación al encargo de venta formalizado entre parte vendedora así como

en la relación al registro completo de las ofertas de compra y personalidad de los usuarios - postores.

4ª.- Registrar de forma transparente todas aquellas ofertas realizadas por los usuarios-postores en relación a la venta por subasta de los bienes o derechos.

En todo caso, por la Administración Concursal se comunicará al Juzgado, como mínimo, los extremos siguientes:

1º) Fecha y hora de inicio de la subasta.

2º) Fecha y hora de finalización de la subasta.

3º) URL o dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta.

4º) Relación de bienes objeto de subasta pública.

(ii) La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa se realizarán en todo caso en estado de libre de cargas y gravámenes. A fin de

favorecer el mejor resultado en el proceso de realización pública de los bienes y derechos de la masa activa, desde la aprobación de las reglas especiales de liquidación, la Administración Concursal podrá solicitar del juzgado la cancelación de las anotaciones de embargo que afecten a los bienes y derechos objeto de realización.

(iii) Los mandamientos de cancelación de las anotaciones de embargo se entregarán a la Administración Concursal para su diligenciamiento, sin perjuicio de lo establecido posteriormente en cuanto a los gastos.

(iv) Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública y sin garantías, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

Todos los gastos e impuestos de la venta pública y los derivados de la cancelación de cargas, cancelación y anotaciones registrales tanto de embargos como cargas dimanantes del concurso, incluido el certificado de la eficiencia energética en caso de ser necesarios, serán satisfechos por las partes conforme a Ley.

(v) Así mismo los gastos de comunidad no satisfechos por la concursada y de los que deba responder la propia finca, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 e. de la Ley de Propiedad Horizontal, serán satisfechos por la parte compradora.

(vi) El acreedor hipotecario con garantía sobre el bien objeto de la venta queda eximido de la obligación de consignar el depósito establecido para la subasta.

B.-) Reglas de la subasta por entidad especializada.

1.- Publicidad. -

La subasta se realizará a través de la entidad especializada **Invest MSS Real Estate S.L.** con dirección web **www.investmss.com**

La entidad especializada, se encargará de la publicidad necesaria para poder realizar la subasta pública de los inmuebles de una forma fácil y sencilla. Los inmuebles serán publicitados por la Entidad Especializada en los portales inmobiliarios más relevantes del territorio nacional que estarán en conexión con la página web de la entidad especializada **Invest MSS Real Estate S.L.** con dirección web **www.investmss.com**

2.- Plazos y otros trámites

Las ofertas se realizarán online a través de la página Web de la Entidad Especializada **Invest MSS Real Estate S.L.** cuya dirección es www.investmss.com, durante el periodo de la subasta que se establezca.

La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, siempre y cuando satisfaga el precio íntegro de la venta de contado en el momento del otorgamiento de los documentos públicos o privados de compraventa que procedan, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos.

En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de la obligación prevista en el párrafo anterior, la cancelación registral del privilegio especial y demás cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales se verificará por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia, por medio de Decreto, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del. 642 de la L.E.C. y art. 149.3 de la L.C.

Corresponderá a la Administración Concursal la designación del día, hora, lugar y, en su caso, el Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los que se articule la compraventa. Se establece un plazo máximo de 1 mes desde la aprobación del remate para otorgar escritura y completar el precio del remate.

La falta de asistencia al otorgamiento de los contratos de compra venta o pago, total o parcial del precio, de los honorarios de gestión de la Entidad Especializada, y sus impuestos facultará a la Administración Concursal para tenerle por desistido en su oferta de compra.

Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los mismos no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para su transmisión y pago del precio de remate, la administración concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor, sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra, declarando adjudicatario los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas. Además, se perderá el depósito realizado y podrá ser objeto de reclamación de

daños y perjuicios equivalentes a un máximo del 20% del valor del tipo del bien objeto de subasta.

Tan pronto como se consume la realización de los bienes, la Administración Concursal podrá ponerlo en conocimiento del juzgado, incluyendo informe de la persona o entidad especializada designada sobre el proceso de subasta, para la aprobación de la operación tal como dispone y a los efectos del artículo 641.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3.- Gastos.

Por todos aquellos servicios e intermediaciones en las operaciones, llevadas a cabo por la entidad especializada, esta última percibirá los honorarios de gestión que se calcularán sobre la base de la oferta realizada por el usuario- postor, que finalmente resulte adjudicatario del inmueble por parte de la Administración Concursal.

Los honorarios que sean devengados por dicha venta, vendrán determinados por la aplicación del siguiente 5%, tipo porcentual sobre el precio de adjudicación en los bienes inmuebles. A los citados honorarios se les aplicará los impuestos correspondientes.

Estos honorarios serán satisfechos por los adjudicatarios, exonerando a la masa del concurso y a la Administración Concursal de ellos.

4.- Tipo de subasta.

Se fijará como tipo de subasta el valor de mercado fijado en los textos definitivos presentado.

Sin embargo, se admitirán todo tipo de posturas, y se aprobará el remate a favor de la mejor de ellas, sin límite alguno, cualquiera que sea su importe, determinando la aprobación del remate, siempre y cuando el Administrador Concursal no entienda que dicha cantidad es tan pequeña que perjudica los intereses del concurso en cuyo caso se repetiría la subasta.

El cualquier caso se dará cumplimiento a lo establecido en el Artículo 210.3 LRTRL, dándose traslado al acreedor privilegiado, cuando la mejor postura no cubra el crédito privilegio garantizado

5.- Acreedor con privilegio especial.

El acreedor con privilegio especial de los inmuebles objeto de la presente subasta se encuentra personado en las actuaciones, por lo que podrá participar en la subasta, quedando exonerado de la obligación de ingreso del depósito para poder concurrir a la subasta.

En el caso, de que el acreedor privilegiado fuera el mejor postor y se le adjudicase el bien, el pago del precio se realizan mediante la compensación del crédito reconocidos a su favor en los textos definitivos.

6.- Depósito.

Salvo el acreedor hipotecante que está exonerado de realizar depósito, todos los interesados deberán realizar un depósito del 5% del tipo de subasta para participar en la subasta, en la cuenta ES63 0081 5237 5600 0135 determinada al efecto de la entidad especializada.

7.- Otros datos y circunstancias de la subasta.

Los postores podrán participar en su propio nombre o en nombre de un tercero tanto persona física como persona jurídica. Para ello será necesario antes de participar en una liquidación, la identificación personal o bien en nombre de quien representa, a través de la página web de la empresa especializada, siendo esos datos los que se utilizaran para el remate.

Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública y sin garantías, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

Si la oferta realizada por el postor hubiera sido aceptada por la Administración Concursal, la Entidad Especializada le enviará un correo electrónico comunicando la aceptación de la misma, la entidad especializada se pondrá en contacto con el adjudicatario para poder formalizar la adjudicación del bien inmueble.

Para el caso que los datos registrados no sean correctos, la Administración Concursal podrá dar por nula la oferta, aunque haya resultado ganadora.

Aquellas ofertas presentadas, supondrán compromiso de forma irrevocable de

otorgar todos aquellos documentos que resulten necesarios a los efectos de la transmisión de la titularidad de los mismos, así como la obligación de satisfacer el importe ofertado, los impuestos devengados, así como también los gastos de gestión de compra venta a favor de la Entidad Especializada.

Todo usuario que no cumpla con lo establecido en las presentes condiciones deberá indemnizar a la sociedad concursada con el 5 % de valor de liquidación por aplicación analógica de acuerdo a lo establecido en nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil en los artículos 647,653, 655 y 669., debiendo además satisfacer los honorarios de gestión devengados por la Entidad Especializada y pudiendo responder en concepto de daños y perjuicios con una cantidad equivalente como máximo de un 20% del valor del bien objeto de subasta.

En lo no regulado en el presente escrito, en cuanto a sus reglas mínimas, la enajenación de los bienes se acomodará, previa autorización de la Administración concursal, a las reglas y usos de la entidad que subaste o enajene los bienes inmuebles.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado este escrito, y tenga por hechas las anteriores alegaciones, y por formulada solicitud de establecimiento de reglas especiales de liquidación, y previo los trámites legales oportunos, acuerde dictar Auto aprobando las mismas.

Es Justicia que pido en Valencia a 11 de noviembre de 2022.