

Procedimiento Concursal Voluntario Abreviado núm. 51/2024

Concursada: JM DOORSECURITY, S.L.

Sección 5ª.- Comunicación Inicio y Condiciones Subasta Extrajudicial

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 4 DE VALENCIA

José Andreu Llópez, Administrador Concursal designado, en el procedimiento de Concurso Voluntario Abreviado de la mercantil **JM DOORSECURITY, S.L.**, tramitado en ese Juzgado bajo el **número 51/2024**, comparece ante el mismo y como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

Que de conformidad con lo previsto en el Auto que apertura la Fase de Liquidación y establece las reglas especiales de liquidación de fecha 03/06/2024, se va a proceder por el que suscribe a la realización de los bienes muebles así como del inmueble titularidad de la concursada, incluidos en el inventario de la masa activa, a través de la entidad especializada, toda vez que las escasas ofertas recibidas por los citados bienes son de mínima cuantía y no pueden ser aceptadas por la Administración Concursal.

Se deja constancia que con fecha 14/06/2024, dando cumplimiento a lo previsto en el Auto de fecha 03/06/2024 por el que se apertura la fase de liquidación y se establecen las reglas especiales de liquidación, se comunicó la *entidad especializada* que en su caso se encargaría de la realización del inmueble de la concursada, teniéndose por comunicada por Diligencia de Ordenación de fecha 14/06/2024.

Que por medio del presente escrito vengo a comunicar al Juzgado el inicio y las condiciones de la subasta a través de la entidad especializada **“Invest MSS, S.L.”**, para la realización del inmovilizado y existencias (bienes muebles) titularidad de la concursada **“JM DOORSECURITY, S.L.”**, que se identifican en la relación aportada como **Documento 1** adjunto, a excepción del inmueble, conforme a las reglas que se indicarán, todo ello en base a las siguientes:

MANIFESTACIONES

PRIMERA. - Que, conforme al Auto de fecha 3 de junio de 2024, este Juzgado acordó el establecimiento de las reglas especiales de liquidación donde se posibilitaba que la realización de los activos, que conforman la masa activa de la concursada, se realizase mediante subasta extrajudicial a través de entidad especializada. Las ofertas recibidas hasta la fecha por los elementos objeto de subasta no son aceptables, ascendiendo la del inmueble a 240.000 euros, importe muy inferior a la carga hipotecaria.

SEGUNDA. - Que para dar cumplimiento a lo previsto en el Auto que acuerda las reglas especiales de liquidación y otorgar la oportuna transparencia y publicidad, esta Administración Concursal comunica de nuevo que ha designado a la entidad especializada “INVEST MSS, S.L.” para que realice la subasta extrajudicial de los bienes pendientes de enajenación a través de su plataforma electrónica www.investmss.com.

Entendemos que “Invest MSS, S.L.”, como entidad especializada habilitada para realizar esta función en el Art. 641 de la LEC, es adecuada para afrontar la enajenación de los bienes, disponiendo además de un portal electrónico de subastas que garantizará que el proceso de realización se celebre de forma transparente, concurrente y garantista.

TERCERA. - La enajenación se realizará por tanto por la entidad “**Invest MSS, S.L.**” a través del portal electrónico www.investmss.com y se sujetará a las siguientes condiciones particulares:

I.- Bienes objeto de subasta.

Los bienes objeto de realización se corresponden con los siguientes:

- **Lote 1:** Bienes muebles (enseres y existencias) titularidad de la concursada según detalle que se adjunta como **Documento 1** unido al presente. El valor fijado en inventario para estos bienes asciende a 21.455 €.

- **Lote 2:** Bien inmueble titularidad de la concursada cuya nota registral se acompaña como **Documento 2** unido al presente. El valor fijado en inventario para el bien inmueble objeto de subasta asciende a 400.000 €. En concreto, la descripción del inmueble se resume como sigue:

Finca Registral 38.368 RP Algemésí, urbana nave industrial cuya parcela tiene una superficie de 1.906,41 metros cuadrados y de dos plantas; planta baja destinada a taller con superficie útil de 816,65 metros cuadrados distribuidos en taller, hall entrada, material, pasillo distribuidor, cuarto material caro, y aseos. Planta primera destinada a oficinas y exposición productos con una superficie útil de 469,43 metros cuadrados distribuidos entre exposición, hall y escalera, 4 despachos, aseo, comedor. Superficie útil total nave: 1.286,08 metros cuadrados. Titularidad de la concursada en cuanto al 100% del pleno dominio. Inscrita en el RP Algemésí al Tomo 2.201; Libro 814, Folio 94 y Anotación E. Adquirida por compraventa el 11/03/2021. Referencia Catastral: 2844401YJ2424S0001PU.

Sobre la citada Finca Registral, consta anotada **Hipoteca a favor de Caixa Rural D'Algemésí S.Coop.V.Cto.**, en garantía de préstamo por importe de 320.000 euros de principal. Vencimiento 11/03/2041. Formalizada la hipoteca el 11/03/2021.

Además, constan cuatro embargos a favor de la Agencia Tributaria por importes de 69.434,61 euros, 41.142,66 euros, 46.971,52 euros y 15.338,02 euros de principal respectivamente, así como la anotación del concurso de acreedores sobre la finca descrita con fecha 11/04/2024.

Se deja constancia que, hace escasas fechas, el inmueble ya ha dejado de estar ocupado por el Ejército tras haber estado estos meses en el inmueble custodiando ayuda humanitaria, dada la solicitud realizada en su día por el Ayuntamiento de Algemésí como consecuencia de la DANA acontecida en la Provincia de Valencia el día 29/10/2024.

II.- Plazos y otros trámites

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

Se determinan como fechas de inicio y fin de subasta las siguientes:

- 1) Fecha y hora de inicio de la subasta: 11 de febrero de 2025 a las 12:00h.**
- 2) Fecha y hora de finalización de subasta: 3 de marzo de 2025 a las 12:00 horas.**

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, en su caso, el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en los correspondientes registros públicos.

En caso de incumplimiento del acreedor 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 juzgado que tramita el procedimiento concursal, tras la correspondiente acreditación de la venta al mejor postor.

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 un mes desde la aprobación del remate para otorgar escritura y completar el precio del remate, si bien la entrega de la posesión se efectuará un mes después de la firma del contrato de compraventa de los bienes muebles (Lote 1), adjudicados, como consecuencia de la necesidad de retirar del interior del inmueble los referidos bienes muebles (detallados en Documento 1 adjunto).

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 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 lo pondrá en conocimiento del juzgado.

III.- 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 de los bienes por parte de la Administración Concursal.

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

Estos honorarios serán satisfechos por los adjudicatarios, toda vez que nos encontramos en un escenario de insuficiencia de masa comunicado al juzgado con fecha 14/06/2024, no pudiendo imputarse el coste de la subasta, en ningún caso, al acreedor que titula el privilegio especial sobre el bien adjudicado en caso que resulte adjudicatario del mismo. Todo ello en cumplimiento de lo estipulado en las reglas especiales de liquidación aprobadas.

La sociedad concursada carece de liquidez para afrontar cualquier gasto relacionado con la subasta extrajudicial. En cualquier caso, estos gastos tendrán la consideración de créditos contra la masa imprescindibles.

De conformidad con lo previsto en las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas, todos los gastos e impuestos de cualquier naturaleza que hubiera que asumir derivados de las operaciones de venta y/o adjudicaciones, incluido el impuesto que grava el incremento sobre el valor de los terrenos (plusvalía), salvo en el supuesto de que se lo adjudique el propio acreedor hipotecario, o salvo pacto en contrario, serán por cuenta del comprador y/o adjudicatario, sin que ello suponga alterar la condición de sujeto pasivo establecido en las normas.

En cuanto a las posibles deudas por IBI y/o Comunidad de Propietarios y/o Entidades de Conservación o cuotas urbanísticas de Agente Urbanizador o Juntas de Compensación, del bien inmueble, se estará a las reglas de pago de la Ley Concursal. No obstante, en los supuestos en los que la operación no genere ingreso alguno a la masa del concurso o este resultara insuficiente, por no cubrirse con el precio el crédito con privilegio especial que gravara el bien, el pago de IBI que tenga la condición de crédito con privilegio especial (hipoteca legal tácita del ejercicio de la declaración del concurso y el anterior) así como el resto de los créditos contra la masa generado por estos conceptos, serán a cargo del adquirente.

El concepto de gastos, con referencia a los bienes muebles (Lote 1), incluye los de retirada, montaje, transporte y cualquier otro que pudiera existir.

IV.- Tipo de subasta.

De conformidad con las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas por auto judicial, la subasta se realizará con sujeción a un tipo mínimo del 50% o al 30%, según se trate de bienes inmuebles o muebles. En concreto, los tipos mínimos inicialmente aplicados sobre el valor del inventario de la masa activa unido al informe concursal, resultan los siguientes:

- .- Bien inmueble: 200.000 € (50% de 400.000 €)
- .- Bienes muebles: 6.436,50 € (30% de 21.455 €)

Si ninguna de las posturas alcanzare el límite descrito en alguno de los lotes, se repetirá la subasta, esta vez sin sujeción a precio mínimo. La repetición del proceso no implicará coste para la masa activa en ningún caso. En el caso del bien inmueble sujeto a privilegio (Lote 2), si no hubiera ningún postor, el beneficiario de la garantía tendrá derecho a adjudicarse el bien en los términos y dentro de los plazos establecidos por la legislación procesal civil. En el caso de que no ejercitase ese derecho, si el valor de los bienes subastados, según el inventario de la masa activa, fuera inferior a la deuda garantizada, el juez, oídos el administrador concursal y el titular del derecho real de garantía, los adjudicará a este por ese valor, o a la persona natural o jurídica que el interesado hubiera señalado. Si el valor del bien o del derecho fuera superior, como resulta en el presente caso, ordenará la celebración de nueva subasta sin postura mínima.

La aprobación final del resultado de la subasta la hará la administración concursal, y ello sin necesidad de autorización judicial, ni intervención del LAJ, debiendo, en su caso, otorgar la correspondiente escritura pública.

Tal y como se ha indicado anteriormente, se otorga la **posibilidad de ceder el remate a terceros** por parte del adjudicatario.

V.- Acreedor con privilegio especial.

El acreedor con privilegio especial del inmueble objeto de la presente subasta (Caixa Rural d'Algemesí, S.Coop.V.) se encuentra personado en las actuaciones, y podrá participar en la subasta **quedando exonerado de la obligación de ingreso del depósito para poder concurrir en la misma.** En caso de resultar adjudicatario del bien objeto de subasta, podrá ceder el remate en favor de tercero y, en cualquier caso, estará exento de consignar el resto del precio del remate.

En el caso que el importe obtenido con la subasta del inmueble no alcance a cubrir el importe del crédito privilegiado afecto, se deberá reconocer por el AC en el concurso el resto no cubierto con la clasificación que corresponda. En cualquier caso, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 430.3 TRLC, en relación al destino del importe obtenido en la realización del bien en subasta.

VI.- Depósito.

Todos los interesados en el Lote 1 deberán realizar un **depósito de 1.500 euros para participar en la subasta, en la cuenta ES63 0081 5237 5600 0135 6640** determinada al efecto de la entidad especializada.

Salvo el acreedor hipotecante que está exonerado de realizar depósito, todos los interesados en el Lote 2 deberán realizar un **depósito de 20.000 euros (5% del valor de tasación) para el citado lote para participar en la subasta, en la cuenta ES63 0081 5237 5600 0135 6640** determinada al efecto titularidad de la entidad especializada.

El justificante del depósito deberá ser remitido, antes de 24 horas al último día de la subasta, al correo electrónico subastas@grupomss.com y en un plazo no superior a 24 horas la entidad especializada activará la puja para que sea válida.

VII.- 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 la licitación, 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 utilizarán 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.

En **Documento 1** adjunto se detallan los bienes objeto de subasta del lote 1.

En **Documento 2** adjunto se aporta la nota registral del inmueble a subastar (100% del pleno dominio de la Finca Registral 38.368 RP Algemesí, urbana nave industrial, no constando arrendada. Hasta hace escasas fechas, la nave estuvo ocupada por el Ejército para tareas de recuperación de las zonas afectadas por la DANA, principalmente el abastecimiento de ayuda humanitaria.

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 y se pondrá en contacto con el adjudicatario para poder formalizar la adjudicación de los bienes.

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 (salvo que el adjudicatario del inmueble fuera la entidad hipotecante).

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 muebles e inmuebles.

VIII.- Subasta desierta:

En caso de resultar finalmente desierta la subasta, de acuerdo con lo establecido en el Auto de fecha 03/06/2024, los bienes objeto de subasta se entenderán irrealizables.

De acuerdo con lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito y documentos adjuntos, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por hechas las manifestaciones que en él se contienen, teniendo por comunicado el inicio y condiciones de la subasta extrajudicial a través de la entidad especializada “Invest MSS, S.L.” de los bienes muebles (Lote 1) y bien inmueble (Lote 2) titularidad de la concursada “JM DOORSECURITY, S.L.”, a través del portal electrónico www.investmss.com, en los términos anteriormente expuestos y adjuntos.

En Valencia a veinte de enero de dos mil veinticinco.