

*Procedimiento Concursal Voluntario núm. 124/2024*  
*Concursada: CENTRAL GESTION TEXTIL HOGAR, S.L.*

Que de conformidad con lo previsto en el Auto que establece y aprueba las reglas especiales de liquidación de fecha 18/06/2024, se tiene que realizar una **segunda subasta de los dos bienes inmuebles titularidad de la concursada**, incluidos en el inventario de la masa activa, a través de entidad especializada, toda vez que ha resultado desierta la primera subasta finalizada el 05/05/2025.

Que debemos de proceder al inicio y las condiciones de la segunda subasta a través de su entidad especializada “Invest MSS, S.L.”, para la realización de los dos inmuebles titularidad de la concursada “CENTRAL GESTIÓN TEXTIL HOGAR, S.L.”, conforme a las reglas que se indicarán, todo ello en base a las siguientes:

## **MANIFESTACIONES**

**PRIMERA.** - Que, conforme al Auto de fecha 18 de junio de 2024, el 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. **Habiéndose celebrado una primera subasta, procede la repetición de la subasta, esta vez sin sujeción a precio mínimo.**

**SEGUNDA.** - Que para dar cumplimiento a lo previsto en el Auto que acuerda y aprueba 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](http://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](http://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:** Bien inmueble titularidad de la concursada cuya nota registral se acompaña como **Documento 1** unido al presente. El valor fijado en inventario para el bien inmueble objeto de subasta asciende a 109.193 €. En concreto, la descripción del inmueble se resume como sigue:

*Finca Registral 26.522 RP 1 Verín (Ourense), con referencia catastral 9347514PG2494N0050IF, sita en Paseo Do Tamega 6 (A) Esc.2 º puerta A de Verín. Vivienda de superficie útil 95,20 metros cuadrados. Adquirida en virtud de contrato de dación en pago de deuda de fecha 23/12/2022, elevado a público el 01/03/2023, dejando constancia que, al día de la fecha, no consta inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada, sí en el catastro.*

Se deja constancia que la Finca Registral descrita **se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada**, tal y como consta informado en los autos. Además, **consta anotada hipoteca a favor de la entidad Caixabank, S.A.** por importe de 45.000 euros de principal (vivienda). Se ha dispuesto de certificado de deuda expedido por Caixabank, S.A. a fecha 05/05/2025 por importe de 38.226,80 euros.

El futuro adjudicatario de la referida Finca Registral deberá asumir expresamente el compromiso / obligación de realizar los trámites para la referida inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada, asumiendo íntegramente su coste. De igual forma deberá asumir la deuda hipotecaria que grava el inmueble en la actualidad.

- **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 171.450 €. En concreto, la descripción del inmueble se resume como sigue:

*Finca Registral 25.636 RP 1 Verín (Ourense), con referencia catastral 0147959PG3404N0020GG, sita en Calle Rosalía de Castro número 48 planta baja puerta B de Verín. Local comercial de superficie útil 342,90 metros cuadrados. Adquirida en virtud de contrato de dación en pago de deuda de fecha 23/12/2022, elevado a público el 01/03/2023, dejando constancia que, al día de la fecha, no consta inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada, sí en el catastro.*

Al igual que la Finca Registral del Lote 1, se deja constancia que la Finca Registral descrita **se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada**, tal y como consta informado en los autos. Además, **consta anotada hipoteca a favor de la entidad Caixabank, S.A.** por importe de 50.000 euros de principal (local). Se ha dispuesto de certificado de deuda expedido por Caixabank, S.A. a fecha 05/05/2025 por importe de 11.340,57 euros.

El futuro adjudicatario de esta Finca Registral deberá asumir expresamente el compromiso / obligación de realizar los trámites para la referida inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la concursada, asumiendo íntegramente su coste. De igual forma deberá asumir la deuda hipotecaria que grava el inmueble en la actualidad.

## **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](http://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: 15 de mayo de 2025 a las 12:00h.**

**2) Fecha y hora de finalización de subasta: 5 de junio 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, no constando acreedor con privilegio especial afecto reconocido en el concurso.

La cancelación registral de cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales se verificará, en su caso, 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, con la pertinente entrega de la posesión.

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 con cargo a la masa, ello en cumplimiento de lo estipulado en las reglas especiales de liquidación aprobadas por Auto de fecha 18/06/2024.

La sociedad concursada carece de liquidez al día de la fecha 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 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 generados por estos conceptos, serán a cargo del adquirente.

#### **IV.- Tipo de subasta.**

De conformidad con las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas por auto judicial, **tratándose de la repetición de la subasta anterior al no haber concurrido ningún postor, la subasta se realizará sin sujeción a tipo mínimo.**

La repetición del proceso, como es el presente caso, no implicará coste para la masa activa en ningún caso.

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.**

No afecta, toda vez que no consta crédito con privilegio especial reconocido en el concurso con origen en las hipotecas inscritas sobre los inmuebles objeto de la presente subasta. No obstante, se reitera que constan anotadas cargas hipotecarias titularidad de terceros sobre los inmuebles objeto de subasta.

#### **VI.- Depósito.**

Todos los interesados en el Lote 1 deberán realizar un **depósito de 5.459,65 euros (5% del valor de tasación) para participar en la subasta, en la cuenta ES63 0081 5237 5600 0135 6640** determinada al efecto titularidad de la entidad especializada.

Todos los interesados en el Lote 2 deberán realizar un **depósito de 8.572,50 euros (5% del valor de tasación) 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](mailto: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 **Documentos 1 y 2** adjuntos se aportan las notas registrales de los inmuebles a subastar (100% del pleno dominio de las Fincas Registrales 26.522 y 25.636 RP 1 Verín), **no constando arrendadas y desconociendo el estado ocupacional de las mismas, reiterando que las mismas no figuran inscritas registralmente a nombre de la concursada, debiendo asumir el adjudicatario de los mismos los gastos que, con ocasión de la transmisión/inscripción, se puedan originar.**

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 los gastos que pudieran haber pendientes para la inscripción de la transmisión a la concursada (tracto sucesivo), no así los gastos de gestión de compra venta a favor de la Entidad Especializada que se establecen con cargo a la masa del concurso.

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, 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.

#### **VIII.- Subasta desierta:**

En caso de resultar finalmente desierta esta segunda subasta, de acuerdo con lo establecido en el Auto de fecha 18/06/2024, los bienes objeto de subasta se entenderán irrealizables.