

Juzgado Mercantil nº 5 de Barcelona  
CONCURSO VOLUNTARIO  
918/2014-6

PLAN DE LIQUIDACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS  
INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO DE  
«CERAMICAS EGARA, S.A.»

11 de febrero de 2016

## ÍNDICE

	Pág.
I. ANTECEDENTES.....	3
II. BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN.....	4
III. CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS POR LOTES.....	5
IV. PLAN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO.....	6
<i>PREVIA.-</i> ENAJENACIÓN UNITARIA O GLOBAL DE LA EMPRESA O DE LA UNIDAD PRODUCTIVA	6
<i>FASE 1ª.-</i> ENAJENACIÓN DEL LOTE 1 (BIENES INMUEBLES AFECTOS AL PAGO DE CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL: <u>OFRECIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN EN PAGO</u> )	6
<i>FASE 2ª.-</i> ENAJENACIÓN DE LOS LOTES 2 Y 3 (BIENES MUEBLES E INMUEBLES NO AFECTOS AL PAGO DE CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL) Y DE LOS BIENES DEL LOTE 1 EN CASO DE RECHAZARSE DE FORMA FEHACIENTE LA FASE 1ª: <u>VENTA DIRECTA POR UN PERÍODO DE 3 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN.</u>	8
<i>FASE 3ª.-</i> <u>SUBASTA POR ENTIDAD ESPECIALIZADA</u>	11
<i>FASE 4ª.-</i> <u>SUBASTA JUDICIAL</u>	14
V. CONCLUSIÓN DE OPERACIONES PENDIENTES Y REALIZACIÓN DE OPERACIONES QUE SEAN NECESARIAS	16
1. RESOLUCIÓN DE CONTRATOS VIGENTES	16
2. RECUPERACIÓN DE DERECHOS	17
3. PAGO A LOS ACREEDORES	17

## I. ANTECEDENTES

«CERAMICAS EGARA, S.A.» (indistintamente: «CERAMICAS EGARA», “Deudor/a” o “Concurtido/a”) fue declarada en concurso voluntario de acreedores por Auto de 5 de enero de 2015 en el procedimiento que se sigue a instancias de la propia compañía ante este Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Barcelona (autos de concurso voluntario núm. 918/2014-6).

Mediante Auto de fecha 11 de enero de 2016 se declaró la apertura de la fase de liquidación, emplazando a esta Administración Concursal para la presentación del Plan de Liquidación de los bienes y derechos de la masa activa de la concursada.

Habiendo quedado la sociedad en concurso «CERAMICAS EGARA» sometida a un régimen de suspensión de las facultades patrimoniales de administración y disposición sobre su patrimonio y sustituida por esta administración concursal en el ejercicio de dichas facultades (artículo 145.º de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (“LC”), ésta se pone al servicio de las operaciones de liquidación, esto es, del conjunto de actos dirigidos:

- i) A enajenar los bienes sociales, es decir, a realizar el valor de los bienes y derechos que conforman la masa activa del concurso, así como a recuperar el valor de los créditos y cuentas por cobrar que la sociedad mantenga en su contabilidad;
- ii) A concluir las operaciones pendientes de cumplimiento y, en su caso, a realizar las nuevas que pudieren ser necesarias para la liquidación de la sociedad;
- iii) A pagar los créditos contra la masa devengados y pendientes de pago, así como los créditos concursales, en su caso, después de haber procedido a pagar los primeros;
- iv) A deshacer las relaciones jurídicas que la sociedad mantenga con terceros (liquidación en sentido estricto), hasta culminar con la cancelación de los asientos en el registro.
- v) A llevar la contabilidad, así como llevar y custodiar los libros, la documentación y la correspondencia de la sociedad; y
- vi) Cuantas otras actuaciones pudieran ser necesarias en interés del concurso.

Todo se realizará con sujeción al Plan de Liquidación que aquí proponemos, en caso de resultar aprobado por el Juez del concurso o, de no estar expresamente contemplado en el mismo, de conformidad a la legislación vigente.

## II. BIENES Y DERECHOS OBJETO DE REALIZACIÓN

El presente plan de liquidación tiene por objeto realizar el valor de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso de «CERÁMICAS EGARA, S.A.» (918/2014-6) y que son:

- (i) Todos los relacionados en el «*Documento nº 1: Inventario de bienes y derechos de la masa activa*» que acompaña al Informe de la administración concursal, al amparo del Artículo 74 de la Ley Concursal; y
- (ii) Cuantos otros pudieran aparecer hasta la conclusión del concurso tras finalizar las operaciones de liquidación (artículo 176.1.1º de la Ley Concursal)<sup>1</sup>.

Por el contrario, quedan excluidos del presente Plan de Liquidación:

- Los bienes y derechos enajenados antes de la apertura de la fase de liquidación, o que puedan enajenarse entre la presentación del presente Plan de Liquidación y su aprobación judicial, al amparo del artículo 43 de la Ley Concursal;
- Los bienes y derechos gravados con hipoteca o con un crédito con privilegio especial, cuya ejecución singular se haya iniciado antes de la apertura de la fase de liquidación, conforme a lo dispuesto en los Artículos 56 y 57 de la Ley Concursal;
- Los bienes y derechos que hayan causado baja en el inventario por otras razones; y
- Los bienes y derechos que sean inalienables o inembargables,

El avalúo actualizado de los bienes objeto de liquidación asciende a un total de 28.236.096,97.-€.

---

<sup>1</sup> No hay que olvidar que los bienes y derechos de la masa activa no constituyen un listado cerrado en el que no puedan ingresar otros no existentes o no conocidos en el momento de confeccionar aquélla. Al contrario, el inventario de bienes y derechos cumple una función meramente informativa (Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 15ª, de 9 de Julio de 2.010 [Rollo de apelación: 222/10-3ª; §198 RJC 2011/II] y de 16 de julio de 2009 [RA 93/09]). Y puede ser «fluctuante a lo largo del recorrido del proceso concursal» (Sentencia del Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Oviedo de 6 julio del 2006 [AC 2006\1827]). Por consiguiente, no deben reconocerse al inventario efectos materiales de fijación definitiva, pudiendo actualizarse (RECALDE A., Comentario a la Ley Concursal, Ángel Rojo y Emilio Beltrán [Dir.], Thomsom-Aranzadi, Madrid, 2004, Tomo I, Pág. 1466).

### III. CLASIFICACIÓN DE LOS ACTIVOS POR LOTES

#### LOTE 1. BIENES INMUEBLES AFECTOS AL PAGO DE CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL:

- ✓ Sub-lote 1.1: Finca La Llana nº 32.370 RP nº 2 Rubí: 3.149.993,00.-€
- ✓ Sub-lote 1.2: Terreno Avda. Electricitat 35-37. Finca nº 5.125 RP nº 2 Rubí: 23.138,96.-€
- ✓ Sub-lote 1.3: Finca nº 31.483 RP nº 2 Rubí: 4.041.940,00.-€
- ✓ Sub-lote 1.4: Finca C/ Colón 369, nº 35.891 RP nº 3 Terrassa: 2.074.114,00.-€

#### LOTE 2. BIENES INMUEBLES NO AFECTOS AL PAGO DE CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL:

- ✓ Sub-lote 2.1: Terreno Viladecavalls. Finca nº 851 RP Terrassa: 20.006,53.-€
- ✓ Sub-lote 2.2: Terreno Torre de la Llebra. Finca nº 5.758 RP nº 2 Rubí: 1.000.000,00.-€
- ✓ Sub-lote 2.3: Terreno Viña del Colono. Finca nº 11.864 RP nº 2 St Cugat del Vallés: 2.098,75.-€
- ✓ Sub-lote 2.4: Can Claveri, c/ San Mus, 21. Finca nº 147 RP nº 2 Rubí: 459.913,67.-€
- ✓ Sub-lote 2.5: Avenida Girona 18 B. Finca 32.472 RP Olot: 50.395,49.-€
- ✓ Sub-lote 2.6: Vivienda C/ Sant Miquel 43, planta baja. Finca nº 32.502 RP Olot: 24.690,85.-€
- ✓ Sub-lote 2.7: Vivienda C/ Sant Miquel 43, planta 1ª. Finca nº 32.503 RP Olot: 23.956,32.-€
- ✓ Sub-lote 2.8: Vivienda C/ Sant Miquel 43, planta 2ª. Finca nº 32.504 RP Olot: 27.866,16.-€

El valor que se fijó en el inventario de la masa activa respecto a estos inmuebles fue considerado a la baja, teniendo en cuenta su valor contable. Y ello obedeció a que:

- a) Se estaba pendiente de evaluar efectivamente la existencia de ese activo así como de su correcta valoración en función del estado en el que se encontraba;
- b) Se preveía la posibilidad de modificar el Plan General de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) respecto a un solar integrante de la finca nº 5.758.
- c) Parte de un terreno integrante en la finca nº 5.758 se encontraba – y se encuentra – ocupada de forma irregular por una escuela municipal del Ayuntamiento de Rubí; situación que debe regularizarse previamente a la realización del bien, sin que ella esté sujeta al valor fijado en el inventario provisional.

Asimismo, se hace constar que paralelamente al Plan de Liquidación, se presenta una Adenda a los Textos Definitivos presentados el pasado 15 de diciembre de 2015, en relación a la corrección del valor de los inmuebles no sujetos al pago de créditos con privilegio especial incluidos en este Lote

2, sin perjuicio de realizar una posterior tasación oficial actualizada emitida por una entidad homologada, en particular, respecto al terreno integrado en la finca nº 5.758 sujeto a la aprobación del POUM.

LOTE 3. BIENES MUEBLES:

- ✓ Sub-lote 3.1: Inversiones en empresas del grupo y asociadas a L/P: 18.500.000,00.-€
- ✓ Sub-lote 3.2: Inversiones financieras a L/P: 2.636,96.-€
- ✓ Sub-lote 3.3: Deudores y otras cuentas a cobrar: 7.699,98.-€

#### IV. PLAN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS INTEGRADOS EN LA MASA ACTIVA DEL CONCURSO

##### **PREVIA.- ENAJENACIÓN UNITARIA O GLOBAL DE LA EMPRESA O DE LA UNIDAD PRODUCTIVA**

La administración concursal, visto que nadie se ha puesto en contacto para analizar la posibilidad de ofertas por la Unidad Productiva, que la propia concursada no ha presentado un plan de viabilidad, y que carece de un proyecto que permita garantizar mínimamente su viabilidad, considera que la enajenación de la unidad productiva en sede de liquidación no es factible.

Por consiguiente, la administración concursal propone la realización por separado de los diversos elementos que componen a masa activa del concurso. Así, el presente plan para la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso se compone de las siguientes fases sucesivas:

##### **FASE 1ª: ENAJENACIÓN DEL LOTE 1 (BIENES INMUEBLES AFECTOS AL PAGO DE CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL: OFRECIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN EN PAGO)**

La enajenación del LOTE 1 (fincas afectas al pago de créditos con privilegio especial, hipotecados) se hará por medio de **la dación en pago que contempla el art. 148.5 de la Ley Concursal.**

Y ello sobre la base de lo siguiente:

1. Conforme al artículo 155.4, párr. I, *in fine*, de la Ley Concursal, los créditos a cuyo pago están afectas las fincas (por importe reconocido en textos definitivos de 11.624.480,71.-€) con la dación en pago de éstas (valoradas en 6.139.192,96.-€) quedarán satisfechos en un 52,81% quedando el 47,19% restante del crédito (por importe de 5.485.287,75.-€)

reconocido en el concurso con la calificación correspondiente. Ciertamente es que de un tiempo a esta parte, esta deuda con privilegio especial (cuantificada por 11.624.480,71.-€) se ha venido incrementando como consecuencia del devengo de intereses ordinarios y moratorios (arts. 59.1 y 92.3º de la Ley Concursal), siendo pues conveniente adecuar las posiciones deudoras que nos ocupan a una fecha más actual. Pero en todo caso, al ser el avalúo de las fincas siempre inferior al importe de la carga hipotecaria debidamente actualizada, las respectivas hipotecas tienen valor negativo.

Por otro lado, si bien es cierto que el avalúo de las fincas no se encuentra respaldado por tasaciones oficiales actualizadas emitidas por entidad homologada, como exige el artículo 155.4, párr. II, *in fine*, de la Ley Concursal, no menos cierto es que el avalúo a valor de mercado de las fincas cuya dación en pago se contempla en este Plan de Liquidación como método de realización de su valor ha quedado fijado en el concurso en 9.289.185,96.-€ sin que nadie lo impugnara<sup>2</sup>. Razón por la cual el inventario fue elevado a textos definitivos.

2. La dación en pago es la opción más idónea y rentable para el concurso para estos inmuebles. Y no sólo porque lo permite el artículo 148.5 de la Ley Concursal; sino porque teniendo las hipotecas valor negativo resultarían infructuosas todas las gestiones que se emprendieran tendientes a la puesta en venta de dichos activos a terceros, por lo que la única opción que se revela como idónea y rentable para el concurso es la dación de las fincas en pago de la deuda.

## A. DURACIÓN

El acreedor con privilegio especial dispone de un (1) mes desde la aprobación del Plan de Liquidación para aceptar o rechazar la dación en pago de los créditos a que dichos bienes están afectos.

En el caso que transcurrido el mes desde el Auto aprobando el Plan de Liquidación, el acreedor privilegiado no manifestase su conformidad o disconformidad con la dación en pago que se ofrece, supondrá la adjudicación de esos activos en pago de los créditos a que dichos bienes están afectos, bastando inscribir en el Registro de la Propiedad el testimonio del Auto aprobando este Plan de Liquidación una vez firme.

---

La falta de impugnación del avalúo equivale al acuerdo sobre el valor de los bienes a que se refiere el artículo 637 de la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil* (“LEC”), entre ejecutante y ejecutado, en el marco del procedimiento de apremio. En este sentido, GARRIDO, J.M., «Art. 149», *Comentarios a la Ley concursal*, ROJO-BELTRÁN (Dir.), II, Thomson Civitas, Madrid, 2004, p. 2391; MUÑOZ PAREDES, A., *Protocolo Concursal*, Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, p. 657.

## B. PRECIO

Se entenderá como precio mínimo de venta pactado de los bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial, a los efectos del artículo 155.4 de la Ley Concursal, el valor asignado por la Administración Concursal en el inventario de bienes y derechos que acompaña a su informe, independientemente de que dicho precio mínimo sea inferior al del crédito garantizado con privilegio especial.

## C. PAGO DE IMPUESTOS

La dación en pago está sujeta al I.V.A. al ser una entrega de bienes, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, si bien teniendo en cuenta que el artículo Único apartado Ciento dieciocho de la Ley 38/2.011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2.003, de 9 de Julio, Concursal, modificó la Ley 37/1.992, de 28 de Diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, introduciendo una letra e) a su artículo 84.1.2º «con el objetivo de que la enajenación de bienes inmuebles, realizada tanto en fase común como en fase de liquidación del concurso, sea liquidada a efectos de dicho tributo por su adquirente aplicando el mecanismo de inversión del sujeto pasivo», según se dice en el Preámbulo de aquélla, deberá liquidarse con inversión del sujeto pasivo.

**FASE 2ª: ENAJENACIÓN DE LOS LOTES 2 Y 3 (BIENES MUEBLES E INMUEBLES NO AFECTOS AL PAGO DE CRÉDITOS CON PRIVILEGIO ESPECIAL) Y DE LOS BIENES DEL LOTE 1 EN CASO DE RECHAZARSE DE FORMA FEHACIENTE LA FASE 1ª: VENTA DIRECTA POR UN PERÍODO DE 3 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN.**

La Administración Concursal considera que el sistema más idóneo para la realización de los bienes muebles e inmuebles no afectos al pago de créditos con privilegio especial que integran los LOTES 2 y 3, así como aquellos que integran el LOTE 1 para el caso que sea rechazada de forma fehaciente la FASE 1ª, es el método de VENTA DIRECTA al mejor postor, con arreglo al siguiente procedimiento.

## A. DURACIÓN

Se establece un periodo de tres (3) meses, desde la aprobación del Plan de Liquidación, para proceder al método de venta directa al mejor postor.



No obstante, si antes de finalizar el plazo de tres (3) meses, desde la aprobación del Plan de Liquidación, se recibiere/n oferta/s cuya aceptación interesase al concurso según el prudente arbitrio de la administración concursal, dará ésta por finalizada la FASE 2ª, comunicando al Juzgado la existencia de la/s oferta/s para que de la/s misma/s dé traslado a las partes personadas y publicidad en el tablón de anuncios del Juzgado por si algún interesado quisiera mejorarla/s en un plazo de entre tres (3) a diez (10) días hábiles.

#### B. PRECIO DE REFERENCIA Y VALOR A EFECTOS DE VENTA DIRECTA

La enajenación por el sistema de venta directa será por precio alzado.

El Precio de Referencia (en adelante, “PR”) corresponde al valor asignado por la Administración Concursal en el inventario de bienes y derechos que acompaña a su informe, sin perjuicio de la adenda relativa a los bienes inmuebles no afectos al pago de créditos con privilegio especial presentada paralelamente al presente Plan de Liquidación.

#### C. CARGAS ANTERIORES AL CONCURSO A FAVOR DE CRÉDITOS CONCURSALES QUE NO GOCEN DE PRIVILEGIO ESPECIAL

La enajenación de los bienes o derechos que integran la masa activa del concurso, será con cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial. A tal efecto, y a solicitud del comprador, cesionario o adjudicatario, la Administración concursal solicitará al Juzgado que expida los mandamientos de cancelación que fuere menester para dar cumplimiento a lo anterior.

#### D. PUBLICIDAD

La Administración Concursal considera que la publicidad que debe darse al proceso de venta debe limitarse a los siguientes medios:

1. Que por el Juzgado se publicite el proceso de venta en el Tablón de anuncios por medio del correspondiente edicto;
2. Por parte de la Administración Concursal se procederá a comunicar vía email a los acreedores de la concursada de los que disponga de dirección de correo electrónico así como, si ello es posible, a empresas del sector de la concursada a través de gremios y/o asociaciones comerciales, a empresas o particulares interesados en la compra de activos de empresas en concurso, información relativa a la posibilidad de presentar ofertas, los plazos y el proceso establecido en este plan.

E. PLAZO PARA LA RECEPCIÓN DE OFERTAS Y CÓMPUTO DEL MISMO

Se establece un plazo para la recepción de ofertas para la venta directa de tres (3) meses desde la aprobación del plan de liquidación, si bien existiendo la posibilidad de que la administración concursal ponga fin a la FASE 2ª de conformidad con lo establecido en el apartado “A” anterior.

Este plazo se computará de fecha a fecha, desde el Auto del Juez del Concurso que apruebe el Plan de Liquidación.

Aquellos interesados antes de presentar ofertas en recabar información o que precisen cualquier aclaración, podrán dirigirse a esta Administración Concursal mediante e-mail dirigido a [carlos.ferrandiz@ferrandiz-abogados.com](mailto:carlos.ferrandiz@ferrandiz-abogados.com), quien les facilitará igualmente el acceso a las instalaciones donde están los bienes si fuera necesario.

F. PRESENTACIÓN DE OFERTAS POR LOTES

Durante el plazo de tres (3) meses desde la aprobación del presente Plan, los interesados en adquirir los bienes y derechos que integran la masa activa del concurso podrán presentar posturas por escrito en sobre cerrado.

La formalización de las ofertas deberá realizarse ante la Administración Concursal mediante sobre cerrado o plica y deberá cumplir los siguientes requisitos:

(i) *Exterior del sobre*

Las ofertas deberán dirigirse al concurso de «CERAMICAS EGARA, S.A.» (918/2014), en la siguiente dirección:

FERRANDIZ ABOGADOS, S.L.P.  
Travessera de Gràcia, 17-21, 3º 3ª  
08021 Barcelona (ESPAÑA)

El sobre deberá contener los datos personales del ofertante (datos personales, profesionales o empresariales, dirección, código postal, ciudad y provincia).

(ii) *Interior del sobre*

El escrito en el que se materialice la oferta deberá especificar:

1. Los datos del ofertante: Persona física o jurídica, dirección completa, población, datos fiscales, teléfono, fax, correo electrónico, persona de contacto y cargo que ocupa.
2. El importe neto ofertado con asunción del compromiso de pago al contado a la formalización de la compraventa.

En el caso de que las ofertas sean por bienes y derechos por separado deberá indicarse el/los lotes o el/los sub-lote/s por el/los que la oferta se realiza.

3. Deberá efectuarse declaración específica de que el ofertante conoce, acepta y asume la situación física y jurídica del bien objeto de venta y que renuncia a cualquier reclamación incluso la acción de saneamiento por vicios o gravámenes ocultos respecto del mismo, frente a la concursada o frente al administrador concursal.

Las ofertas condicionadas no se tendrán en consideración.

#### G. VALORACIÓN DE LA/S OFERTA/S RECIBIDA/S Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN:

Transcurrido el plazo de presentación de ofertas, la Administración Concursal celebrará los contratos de venta a favor de la mejor de las ofertas presentadas que cumplan las condiciones anteriormente expuestas.

El pago del precio se realizará en el día, hora y lugar que señale la administración concursal y deberá ser satisfecho al contado.

La administración concursal procederá a la venta ante notario o bien a través de adjudicación judicial.

Todos los gastos de las ventas así como los derivados de la cancelación de cargas y de anotaciones registrales, tanto de embargos como dimanantes del concurso, serán de la exclusiva cuenta y cargo de los compradores y los impuestos serán satisfechos conforme a Ley salvo pacto expreso en contrario.

#### **FASE 3ª: SUBASTA POR ENTIDAD ESPECIALIZADA.**

En caso de que no se hubiese recibido oferta por alguno de los bienes objeto de este Plan, o quedaren bienes para liquidar respecto de los Lotes 1, 2 y/o 3, la enajenación se hará en **pública subasta por entidad especializada** (artículo 641 de la *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil* [“L.E.C.”]).

Así, de conformidad con lo dispuesto en el art. 155.4 de la Ley Concursal, se propone la venta de los bienes antes referidos por medio de subasta pública, con garantías de publicidad ante todos los acreedores, y a través de persona o entidad especializada en la forma dispuesta en el artículo 641 de la L.E.C., con las siguientes especialidades:

1. Salvo que se indique lo contrario nos son aplicables las normas que regulan la celebración de subastas públicas electrónicas en procesos ejecutivos, judiciales o extrajudiciales.
2. A la subasta pública por entidad especializada podrá concurrir cualquier postor, incluido el acreedor con privilegio especial.
3. La Administración Concursal designa como entidad especializada para llevar a efecto la subasta de los bienes antedichos (en adelante “las fincas”) a la compañía mercantil «ACTIVOS CONCURSALES, S.L.», con domicilio social en Valencia Paseo de la Alameda nº 51, 1º puerta 2. La determinación de esta entidad y las condiciones en que la venta deben efectuarse se entenderá definitiva y plenamente eficaz en los términos propuestos en el presente Plan de Liquidación, sin necesidad de comparecencia de los que fueren parte o resulten interesados en el concurso y sin que sean de aplicación los precios mínimos de venta en relación al avalúo. La subasta de las fincas se llevará a efecto por la persona o entidad especializada designada con sometimiento exclusivo a las condiciones previstas en este Plan.
4. La venta en subasta pública podrá realizarse “online” (a través de Internet) por la entidad especializada antes referida, concretamente a través de la página web [www.activosconcursales.com](http://www.activosconcursales.com). Las bases concretas de la subasta se publicarán a través de dicha página web, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.

En todo caso, por la Administración Concursal se indicarán al Juzgado para su publicación en el tablón de edictos, los extremos siguientes:

1. Fecha y hora de inicio de la subasta;
  2. Fecha y hora de finalización de la subasta; y
  3. URL o dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta.
5. La venta en subasta pública de las fincas se realizará en todo caso en estado de libre de cargas y gravámenes.

A fin de favorecer el mejor resultado en el proceso de realización de los bienes, desde la aprobación judicial del presente Plan 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.

6. 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 desistirse de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.
7. El periodo para la presentación de ofertas será de dos (2) meses desde la apertura del periodo apto para la licitación.

La entidad especializada, salvo oposición expresa de la Administración Concursal, podrá establecer la ampliación de la hora de finalización de la subasta por periodos de tres minutos sucesivos en los casos en que se presenten ofertas en ese periodo inmediato anterior a la misma o durante alguna de sus prórrogas.

En este caso, la subasta concluirá cuando no se reciban ofertas de compra durante el último periodo de ampliación de la subasta.

8. El tipo a efectos de subasta de cada uno de los bienes relacionados será, al menos, el establecido en los ANEXOS incorporados al presente Plan de Liquidación como “Valoración AC” (“valor a efectos de liquidación”).
9. La entidad encargada de la subasta pública podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta.

La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes en la página web a través de la que se realice la subasta será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones al usuario posteriores tanto realizadas por la entidad especializada asignada como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.

10. Todos los gastos de la venta pública y los derivados de la cancelación de cargas y anotaciones registrales tanto de embargos como dimanantes del concurso, incluido el certificado de eficiencia energética, serán de cuenta y cargo de la parte compradora.

La entidad especializada hará públicos los gastos u honorarios correspondientes a la prestación de sus servicios en la subasta en el momento de la apertura del periodo de licitación, y a través de la propia página web, los que serán de cuenta de la parte compradora. En todo caso, éstos no podrán ser superiores al 6%.

11. La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta de contado en el momento del otorgamiento de los documentos públicos o privados de compraventa que procedan. 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.
12. El otorgamiento por la Administración Concursal de los documentos públicos o privados precisos para la consumación de las ventas, se entenderá aprobado judicialmente a los efectos de lo establecido en el artículo 641.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sin necesidad de resolución expresa del Juzgado.

No obstante, tan pronto como se consume la realización de los bienes, la Administración Concursal lo pondrá 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.

13. La Administración Concursal, concluida la subasta sin la realización de los bienes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas establecidas en los apartados anteriores.

#### **FASE 4ª: SUBASTA JUDICIAL.**

SI LA SUBASTA POR ENTIDAD ESPECIALIZADA QUEDASE DESIERTA (subasta sin ningún postor), la enajenación de los activos integrantes de los LOTES 1, 2 y 3 se hará en subasta pública ante el Letrado de la Administración de Justicia del concurso.

Las bases la dicha subasta, en consideración a que se enmarca en un procedimiento de ejecución colectiva, como es el concurso, y salvo superior criterio del Juez de éste, serán:

- Los licitadores deberán declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

- Los licitadores deberán realizar asimismo expresa y formal declaración conforme conocen y aceptan del estado actual de los activos, y expresar formalmente la renuncia a ejercitar, en su caso, cualquier acción de reclamación por saneamiento, evicción y vicios ocultos.
- La certificación registral y la titulación sobre los inmuebles objeto de subasta estarán de manifiesto en la oficina judicial, entendiéndose, por el mero hecho de participar en la subasta, que todo licitador acepta como bastante la titulación existente.
- Para poder tomar parte en la subasta los interesados deberán consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado el 5% del valor según inventario del activo o activos sobre los que se pretenda realizar postura.
- Se exceptúa de dicha obligación al acreedor con privilegio especial, o la entidad que el mismo designe, respecto de los bienes sobre los que recae el privilegio, quienes podrán tomar parte en la subasta sin consignar importe alguno.
- Los acreedores hipotecarios, o cualesquiera otros con un crédito singularmente privilegiado, no pueden hacer uso de los privilegios que la L.E.C. (art. 670 y 671) otorga al ejecutante, ya que no ostentan tal condición por haber perdido el derecho de ejecución de forma separada tras la apertura de la fase de liquidación. No se contemplan a favor del acreedor hipotecario por tanto los derechos y las facultades propias de una ejecución singular.

Sin embargo, se reconoce al acreedor hipotecario la facultad de ceder el remate a tercero.

- Desde el anuncio de la subasta hasta su celebración podrán realizarse posturas por escrito en sobre cerrado y con las condiciones expresadas anteriormente.
- Se admitirán todo tipo de posturas y se aprobará el remate a favor de la mejor postura, sin límite alguno.
- En el plazo de 20 días el rematante habrá de consignar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.
- Los bienes se venden libres de cargas. El Auto judicial de adjudicación mandará la cancelación de todas las cargas existentes en su caso en el Registro de la Propiedad correspondiente.

- El adjudicatario asume todos los gastos derivados del procedimiento de subasta, incluidos los notariales y registrales como consecuencia de la cancelación de cargas o gravámenes, si los hubiere, así como los correspondientes a la certificación de cargas, publicaciones, etc., así como todos los impuestos derivados de la venta, incluido el impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, arbitrios, tasas, contribuciones y cualquier otro que le afecte.
- En todo lo demás y en lo que se contradiga la subasta se regirá por lo dispuesto en los art. 643 a 654 de la L.E.C.; Y la de los bienes inmuebles que integran el LOTE 1 se regirá por lo dispuesto en los art. 655 a 675 de la L.E.C., con las consiguientes adaptaciones ante la ausencia de un acreedor ejecutante, por lo que las referencias a éste habrá que entenderlas realizadas por ello, en lo que resulte posible, a la administración concursal.

SI LA SUBASTA QUEDASE DESIERTA, podrá el acreedor con privilegio especial pedir la adjudicación del bien afecto para hacerse dueño del mismo (ADJUDICACIÓN FORZOSA). En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito.

SI NO ACEPTASE ADJUDICARSE EL BIEN EN PAGO DE SU CRÉDITO, se procederá al alzamiento de la garantía o privilegio a instancias del Administrador concursal (art. 671-II de la LEC, aplicable a las ejecuciones hipotecarias por remisión del art. 681.1 y, especialmente para la subasta, del art. 691.4 de la LEC; v. MONTERO AROCA, J., *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Valencia, 2012, pp. 899-890 y sobretodo pp. 978-979). Esto es, se procederá a la cancelación de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, SI LA SUBASTA JUDICIAL POR ENTIDAD ESPECIALIZADA QUEDASE DESIERTA (subasta sin ningún postor), podrá entenderse que definitivamente el activo no tiene valor económico susceptible de realización para el concurso, pudiendo ser solicitado el archivo del procedimiento por entenderse el bien como desprovisto de valor de mercado (Art. 176.bis 3 de la Ley Concursal) o donarse a una entidad pública o, en su caso, a una entidad sin ánimo de lucro, siendo todos los gastos a su cargo.

## V. CONCLUSIÓN DE OPERACIONES PENDIENTES Y REALIZACIÓN DE OPERACIONES QUE SEAN NECESARIAS

### 1. RESOLUCIÓN DE CONTRATOS VIGENTES

La aprobación del Plan de Liquidación determinará automáticamente la resolución anticipada, en interés del concurso, de todos los contratos celebrados por el deudor con una o varias obligaciones que se encuentren total o parcialmente pendientes de ejecución por ambas partes, esencialmente



aquellos de tracto sucesivo, como los contratos ordinarios de suministro al deudor de bienes de diversa naturaleza, con excepción de aquellos que se vinculen a una oferta efectiva de compra de la unidad productiva o de parte de ella que resulte aprobada.

## 2. RECUPERACIÓN DE DERECHOS

En relación con los derechos incluidos en este Plan de Liquidación se iniciará un proceso de recuperación de los mismos, y para ello se proponen las siguientes gestiones:

1. La Concursada dentro de los cinco (5) días tras la aprobación del Plan de Liquidación facilitará el importe actualizado de los referidos derechos de crédito, datos de los deudores y facturas relativas a todos aquellos derechos de crédito no reclamados judicialmente.
2. Una vez verificado lo anterior, se llevarán a cabo negociaciones con cada uno de los deudores, a los efectos de alcanzar un acuerdo satisfactorio de cobro.
3. En caso de no llegarse a ningún acuerdo, se iniciarán los oportunos procedimientos judiciales.

Al objeto de evitar incurrir en gastos que mermen la masa del concurso y hacer valer la exención objetiva para el abono de la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional prevista en el art. 4.1.h) de la *Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses*, se deja constancia expresa de que **el Auto de aprobación del presente Plan de Liquidación servirá de expresa autorización a la Administración Concursal para que ésta interponga cuantas acciones judiciales sean necesarias para lograr el efectivo cobro de las deudas señaladas** – además de otras deudas que terceros puedan mantener frente a la concursada distintas de las señaladas –.

A estos efectos, la Administración Concursal adjuntará copia del presente Plan de Liquidación y del Auto que lo apruebe a las demandas que, en su caso, interponga frente a los señalados deudores, sirviendo ello como acreditación suficiente de la “previa autorización del Juez de lo Mercantil” a que hace referencia el aludido Art. 4.1.h) de la *Ley 10/2012*.

## 3. PAGO A LOS ACREEDORES

El pago a los acreedores se realizará por el orden y conforme a las reglas que establece la Sección 4ª bajo la rúbrica «*Del pago a los acreedores*» del Capítulo II titulado «*De la fase de liquidación*» dentro del Título V de la *Ley Concursal* (artículos 154 a 162).

\*\*\*\*\*

El presente Plan de Liquidación ha sido preparado exclusivamente para que surta los efectos previstos en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en el procedimiento de concurso voluntario de «CERAMICAS EGARA, S.A.», que se sigue en el Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Barcelona.

En Barcelona, a 11 de febrero de 2016.

Ldo. Carlos Ferrándiz Gabriel  
Abogado. A.C.