

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 **DE MÁLAGA.**

D. RUBÉN CANDELA RAMOS, Administrador Concursal de la persona física **OLGA MARÍA GARCÍA-VERDUGO CARMONA**, designado en el procedimiento concursal 575/2021 del Juzgado de Primera Instancia nº1 de Málaga, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en derecho,

DIGO:

I.- Que por Auto 83/2023 de fecha 24 de enero de 2023 se aprobó el preceptivo Plan de liquidación presentado por esta Administración concursal conforme a lo previsto en el artículo 416 TRLC (antes art. 148 LC) respecto a la persona física concursada.

II.- Que, conforme a las previsiones contenidas en el Plan de Liquidación, y transcurrido el plazo de recepción de ofertas para la liquidación del bien que a continuación se describe sin haberse perfeccionado su venta, esta Administración Concursal entiende que deberá procederse a realizar la liquidación del mencionado bien, titularidad de **OLGA MARÍA GARCÍA-VERDUGO CARMONA**, por medio de subasta pública.

III.- Así, en cumplimiento de la actual normativa y en beneficio del concurso, es voluntad de esta Administración Concursal poner de manifiesto su interés de proceder a la **realización del bien pendiente de realización de la persona física concursada por medio de subasta pública extrajudicial a través de empresa especializada**, y para ello procede a realizar las siguientes

MANIFESTACIONES

Primero.- En cumplimiento de la normativa aplicable vigente, en aras a agilizar el procedimiento liquidatorio del bien de referencia y de acuerdo con lo previsto en el plan de liquidación, esta Administración concursal viene respetuosamente a poner en conocimiento de este Juzgado su realización a través de la mercantil **ACTIVOS CONCURSALES, S.L.** (B-98206790), entidad especializada de realización de activos, con

acreditada experiencia, y su portal de liquidación www.eactivos.com, solicitando su expresa designación a tal efecto.

Segundo. - La subasta tendrá su inicio el próximo día **27 de marzo de 2.023**, a las 12:00 horas, y concluirá el día **27 de abril de 2.023**, a las 12:00 horas, estableciéndose la ampliación de la hora de finalización de la subasta por períodos de 3 minutos sucesivos en los casos en que se presenten ofertas en ese período inmediato anterior a la misma o durante alguna de sus prórrogas.

En este caso, esta concluirá cuando no se reciban ofertas de compra durante el último período de ampliación.

Tercero. - Las CONDICIONES DE LA SUBASTA PÚBLICA se aportan al presente documento como Documento Anexo 1.

Cuarto. - Los bienes objeto de realización, titularidad de la concursada, conforman los lotes que se detallan a continuación:

| ACTIVO | VALOR DE LIQUIDACIÓN | REFERENCIA CATASTRAL |
|--|----------------------|----------------------|
| Piso sito en Málaga, Alameda de Barceló 58, 5º A | 105.513,09 € | 3462265UF7636S0012MA |

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito con los documentos unidos, se sirva admitirlo, darle la preceptiva publicidad y, a la vista de lo expuesto, se tenga por comunicada la designación de Entidad Especializada para la realización del activo detallado que conforman el inventario de la concursada, así como las condiciones de licitación y las fechas de celebración de la subasta, sin más trámite, o resuelva lo que considere conforme a Derecho.

En MÁLAGA, 02 de MARZO de 2.023

DOCUMENTO ANEXO 1.

CONDICIONES GENERALES DE SUBASTA PUBLICA

1.- La Administración Concursal designa como entidad especializada para llevar a efecto la subasta de los bienes antedichos a la compañía mercantil Activos Concursales, S.L. con CIF.:B98206790. 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 las presentes condiciones generales de subasta pública, 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 tanto para el caso de bienes muebles como de inmuebles. La subasta de estos bienes se llevará a efecto por la persona o entidad especializada designada con sometimiento exclusivo a las condiciones previstas en este pliego.

2.- La venta en subasta pública podrá realizarse "online" (a través de Internet) por la entidad especializada, concretamente a través de la página web propiedad de la entidad especializada designada www.eactivos.com. Las bases concretas de la subasta se publicitarán a través de dicha página web, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.

3.- La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa 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 pública de los bienes y derechos de la masa activa, la Administración concursal podrá solicitar del juzgado la cancelación de las anotaciones de embargo que afecten a los bienes y derechos objeto de realización. Los mandamientos de cancelación de las anotaciones de embargo se entregarán a la Administración Concursal para su diligenciamiento, sin perjuicio de lo establecido en la base 9 posterior.

4.- 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.

5.- El periodo mínimo para la presentación de ofertas será de un mes 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.

6.- El tipo a efectos de subasta de cada uno de los bienes relacionados será, al menos, el establecido como “valor a efectos de liquidación” en el inventario de bienes contenido en el escrito al que se adjunta el presente pliego de bases o condiciones.

En caso de que la venta o subasta de distintos bienes o derechos se integren en un lote único, el tipo a efectos de subasta será el que resulta del escrito de la administración concursal al que se adjunta el presente pliego de bases o condiciones de subasta. No se aceptarán posturas por elementos individuales del lote, si bien el precio total se distribuirá entre los distintos elementos que lo integran a prorrata del valor a efectos de liquidación que cada uno tiene atribuido en la relación de bienes del escrito al que se adjunta el presente pliego.

7.- En lo no regulado en el presente pliego de bases o condiciones de subasta que, en cuanto a sus reglas mínimas deberá someterse necesariamente la entidad especializada, la enajenación de los bienes se acomodará, previa autorización de la Administración Concursal, a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene dichos bienes, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimiento del encargo.

8.- La entidad encargada de la subasta pública, siguiendo instrucciones de la Administración Concursal podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta. Los acreedores concursales, que ostenten créditos con privilegio especial sobre los bienes objeto de subasta, podrán concurrir a la misma sin que en ningún caso le sea exigible la prestación de depósitos o garantías para su intervención.

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 realizados por la entidad especializada asignada como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.

9.- 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.

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.

Los impuestos serán satisfechos conforme a ley, a excepción de los Impuestos Sobre Bienes Inmuebles que ostenten garantía real tácita o hayan sido reconocidos en el concurso con privilegio especial, los que serán satisfechos por la parte compradora.

También serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos de desmontaje y traslado de los bienes, así como la reparación de las instalaciones que resulten necesarias para la entrega de los mismos al adjudicatario.

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. Dichos gastos de gestión serán abonados por la parte compradora además del precio definitivo de compra. En todo caso, éstos serán **del 5% para los inmuebles y del 10% para el resto de los bienes.**

10.- 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, 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.

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.

11.- En caso de que los bienes objeto de subasta se encuentren afectos al pago de créditos con privilegio especial, incluso cuando se integren en un lote que incorpore varios bienes, estos no podrán ser enajenados por este cauce por precio inferior al 50% de su valor establecido en el escrito adjunto al presente pliego sin cumplir con el trámite que a continuación se refiere, salvo autorización expresa de cada acreedor con privilegio especial, respecto del bien afecto en cuestión.

En defecto de autorización expresa del acreedor con privilegio especial, y en caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho 50% del valor a efectos de liquidación, la entidad especializada/Administración Concursal, con carácter previo al otorgamiento de escritura de venta, pondrá en conocimiento de dichos acreedores con privilegio especial las ofertas recibidas, quienes podrán presentar mejor postor en el plazo de 10 días naturales desde dicha comunicación. Si dentro del plazo de diez días siguientes a la notificación antes indicada se presentare mejor postor, la entidad especializada/Administración Concursal acordará abrir licitación a través de la página web de la entidad especializada designada, entre los oferentes. Dicha subastilla, limitada exclusivamente al que haya presentado la mejor oferta durante el periodo normal de licitación y al acreedor o acreedores con privilegio especial, o persona o personas designadas por estos últimos, se llevará a efecto según las reglas y usos de la casa o entidad que subasta, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por este último mejor postor (el acreedor con privilegio especial o persona presentada por este). Concluida la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate a favor del mejor postor, con los efectos y obligaciones previstos en la base 10.

Si transcurrido el plazo otorgado no se hubiese presentado mejor oferta por el acreedor con privilegio especial, la Administración Concursal declarará aprobado el remate y se llevará a efecto la venta a favor del mejor postor, debiendo concurrir a la firma el acreedor con privilegio especial a los efectos de lo indicado anteriormente acerca de la cancelación de las de cargas registrales o de otra índole, y recepción del precio hasta el límite de su crédito privilegiado.

En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de la obligación prevista en el párrafo anterior y en la base 10, la cancelación registral del privilegio

especial y demás cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales se verificará por el Juez del Concurso, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del. 642 de la L.E.C. y art. 225 TRLC (antes art.149.5 LC)

12.- El otorgamiento por la Administración Concursal de los documentos públicos o privados precisos para la consumación de las ventas, se entenderá aprobado sin necesidad de resolución expresa del juzgado, sin perjuicio de la responsabilidad de la Administración Concursal exigible a través del cauce previsto en el art.94 y ss TRLC (antes art. 36 LC) .

No obstante, 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.

13.- 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 (en la forma que se establezca en las bases y condiciones de intervención en la subasta pública que como mínimo se fijarán en el 5% del tipo de subasta del bien por aplicación analógica de los arts. 647, 653, 655 y 669 de La Ley de Enjuiciamiento Civil), 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.

En caso de que se hubiese exigido depósito para para intervenir en la subasta pública, cuando el mejor postor sea tenido por desistido conforme al párrafo anterior, la Administración Concursal tendrá por adjudicado el mismo en concepto de indemnización de daños y perjuicios para el concurso, aplicando su importe entre los acreedores conforme a derecho.

14.- En el supuesto de que el acreedor con privilegio especial concurra a la subasta pública y resulte adjudicatario del bien objeto de subasta, el pago del precio que realizará con ocasión del otorgamiento de escritura pública podrá llevarse a efecto mediante compensación, hasta donde alcance, de su crédito privilegiado especial.

Si por el contrario no concurriera a la subasta pública, así como al otorgamiento de escritura en caso de aprobación de remate a su favor, facultará a la administración concursal para la venta de los bienes en subasta sin sujeción al tipo mínimo establecido en el apartado 11 por el precio y condiciones que tenga por convenientes.

15.- 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.

En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso.

En ningún caso se podrá desistir si el precio obtenido fuese superior al valor previsto a efectos de liquidación que se refiere en el escrito de la Administración Concursal al que se adjunta el presente pliego de condiciones.

Tal como se advirtió en el propio Plan de liquidación, se subasta este bien, dada la falta de solicitud por parte del acreedor privilegiado de reanudación de la ejecución separada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 148.2 del TRLC. De producirse dicha solicitud antes de la culminación del proceso, se estará a lo que disponga el Juzgado.

Procedimiento 575/2021

Concurso Persona física OLGA MARÍA GARCÍA-VERDUGO CARMONA

Comunicación de designación de entidad especializada y Subasta Extrajudicial.