

**JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 3 DE BILBAO  
CONCURSO Nº 32/2021-Z  
ELEVANORTE, S.L.**

**AL JUZGADO**

**Ignacio Ilundain Larrainzar**, nombrado Administrador Concursal en el concurso de acreedores, abreviado y voluntario, de ELEVANORTE, S.L., que se tramita ante ese Juzgado con el nº 32/2021 - Z, ante el mismo comparece y, como mejor proceda en Derecho,

**DICE**

**PRIMERO.-** Que, con fecha 15 de junio de 2022, esta administración concursal presentó escrito ante el citado Juzgado, en el que se indica que la Entidad Especializada asignada en el presente procedimiento había facilitado a esta administración concursal una oferta que cumplía con las condiciones establecidas para la adjudicación directa del bien inmueble. Dicha oferta ascendía 72.510,00 euros, por lo que, tal y como se establece en el plan de liquidación, una vez transcurrido el plazo de dos meses desde la aprobación del Plan de Liquidación, esta administración concursal procedió a comunicar al Juzgado las condiciones de la oferta con la que contaba, plazo para mejorarla y condiciones afectas a la precitada mejora, tal y como costaba en el apartado **QUINTO** de dicho escrito.

**SEGUNDO.-** Que, mediante Providencia de fecha 28 de julio de 2022, notificada a esta administración concursal el 2 de septiembre de 2022, se solicita al suscribiente que concrete las condiciones de la venta, de conformidad con el artículo 218 del TRLC.

**TERCERO.-** Que el adquirente, a lo largo de la primera semana de septiembre se puso en contacto con la administración concursal indicando que ya no mostraba interés por el bien propiedad de la concursada, por lo que procedía a retirar la oferta a todos los efectos. Al no haber recibido más ofertas, el suscribiente da por cerrada la fase de venta directa para el precitado bien.

**CUARTO.-** Que, atendiendo a lo establecido en el Plan de Liquidación, aprobado, en su integridad, en fecha 11 de marzo de 2022, procede aplicar la siguiente

fase de la venta, consistente en la adjudicación a través de la subasta pública, en la que se establecen las siguientes:

### **CONDICIONES DE LA VENTA MEDIANTE ADJUDICACIÓN A TRAVÉS DE LA SUBASTA PÚBLICA:**

Se realizará la venta por medio de subasta pública, con las garantías de publicidad, ante todos los acreedores, que se estimen suficientes por la Administración Concursal, y a través de persona o entidad especializada a que se refiere el artículo 641 de la LEC, con las siguientes especialidades:

- 1) El valor de salida debe establecerse, salvo mejor criterio del Juzgado, en la cantidad de 100.000,00 euros, atendiendo a que se dispone de una tasación realizada por la sociedad GLOVAL VALUATION, S. A. U., en la que se valora el local por el importe de 107.292,54 euros, y a que se estima necesario realizar una depreciación por importe del 9% sobre la valoración de la tasación. Dicha tasación se realizó con fecha 2 de octubre de 2020 y sirvió para la concesión del préstamo hipotecario afecto al local.
- 2) Tal y como se ha indicado anteriormente, sobre la finca anteriormente indicada consta inscrita la HIPOTECA a favor de BANCO SABADELL, S.A., en garantía de un préstamo hipotecario concedido por un principal de 64.000,00 euros, en escritura otorgada el 1 de diciembre de 2020.
- 3) El referido bien inmueble está gravada con la anotación referente a la Declaración en Concurso Voluntario de la entidad ELEVANORTE, S.L.
- 4) La enajenación de los bienes se acomodará, previa autorización de la Administración Concursal, a las reglas y usos de la casa o entidad que subasta o enajene dichos bienes, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimiento del encargo.
- 5) A estos efectos, la persona o entidad especializada designada que proponga la Administración Concursal se entenderá designada con la aprobación del Plan de Liquidación sin necesidad de comparecencia de los que sean parte o interesados en el concurso. 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 del bien inmueble. 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 plan.

- 6) Esta Administración Concursal ha designado a la entidad especializada "FRIAS & PARTNERS REAL ESTATE S.L.", con domicilio en Paseo de la Castellana, n.º 119 - 1º Izq. (28046) de Madrid y sede en Avenida Mare Nostrum, 5 bloque 10 bajo 2, Alboriá, Valencia, y con Número de Identificación Fiscal B-98868573.
- 7) Se indican al Juzgado para su publicación en el tablón de edictos, los extremos siguientes:
- 1º) Fecha y hora de inicio de la subasta. 03/11/2022. 12:00 p.m.
  - 2º) Fecha y hora de finalización de la subasta. 23/11/2022. 12:00 p.m
  - 3º) URL o dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta: <https://friaspartnersrealestate.es/>
    - I. Identificación, y en caso de constar inscritos en registros públicos, sus datos registrales, y si son inmuebles, si consta su ocupación por arrendamiento o cualquier otro título legítimo, o en caso, ausencia de legitimidad.
    - II. Estado de conservación en su caso, y localización.
    - III. Valor a efectos de subasta ya individualizado o de los lotes, posibilidades de mejora y criterios de adjudicación.
    - IV. Requisitos de participación, gastos, cargas y/o gravámenes a asumir por el licitador, y depósitos para concurrir a la licitación. Respecto de éstos últimos, los titulares de crédito con privilegio especial estarán exentos de consignación.
    - V. Importe actualizado de los créditos con privilegio especial a los que estén afectos en el supuesto de inmuebles de tal clase (art. 82.3 LC).
    - VI. Información sobre el marco legal aplicable al procedimiento.
- 8) 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. La cancelación de todas las cargas en Registros Públicos se solicitará al juzgado por la administración concursal, una vez acreditada la venta y siempre que previamente conste la inscripción registral de declaración de concurso respecto de ese bien enajenado y se hará entrega de la certificación de calificación del crédito no cubierto por el precio obtenido. El mandamiento se entregará al adjudicatario para que cuide de su diligenciado y a sus expensas, incluida la propia inscripción de la declaración del concurso si no constase.
- 9) 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 el supuesto de que la oferta efectuada sea la ganadora, una vez finalizada la liquidación con un perfil de representación, bien en nombre propio o en nombre de un tercero, se podrá escriturar a nombre del adjudicatario o a nombre de la persona física o jurídica que éste designe.

- 10) 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.
- 11) 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 incorporados al presente Plan de Liquidación.
- 12) En lo no regulado en el presente plan 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.
- 13) La entidad encargada de la subasta pública 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.
- 14) La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones, bien sean realizadas por la entidad especializada asignada, así como como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.
- 15) 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 serán del 5% para los inmuebles y del 10% para el resto de bienes.

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

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, y no hayan sido satisfechos por la concursada.

16) 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.

17) 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.

18) Los bienes no podrán ser enajenados por este cauce por precio inferior al 70% de su valor establecido en este plan de liquidación, sin cumplir con el trámite que a continuación se refiere:

En caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho 70% del valor a efectos de liquidación, la Administración Concursal, 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 cuya oferta alcance el 70% del valor a efectos de liquidación. Si dentro del plazo de diez días siguientes a la notificación antes indicada no se presentase mejor postor que alcanzase el valor del 70% a efectos de liquidación, se procederá a su adjudicación. Para el caso que el acreedor con privilegio especial presente mejor postor, la Administración Concursal acordará abrir licitación a través de la entidad especializada designada, entre los oferentes. Dicha subastilla, limitada exclusivamente a los oferentes que hayan presentado ofertas durante el periodo normal de licitación y al acreedor 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.

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, 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. 218 del TRLC.

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 20% 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.

- 19) 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, sin perjuicio de la responsabilidad de la Administración Concursal exigible a través del cauce previsto en el artículo 36 de la 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, tal como dispone y a los efectos del artículo 641.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

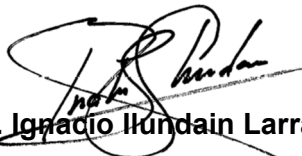
- 20) La falta de concurrencia del acreedor con privilegio especial a la subasta pública prevista, así como al otorgamiento de escritura en caso de aprobación de remate a su favor, facultará a la administración concursal para la venta de los bienes en

subasta sin sujeción al tipo mínimo establecido en el apartado 15 por el precio y condiciones que tenga por convenientes.

- 21) 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. Caso de que, requerido que sea por la Administración Concursal, no concurra al otorgamiento de la escritura pública, quebrando de hecho la subasta, se entenderá como un acto de entorpecimiento en el procedimiento de liquidación concursal con las consecuencias legales que la citada disposición legal determina, especialmente y de forma expresa, la subordinación de su derecho de crédito sin necesidad de nueva resolución expresa por el juzgado. En este caso, la Administración Concursal llevará a efecto de nuevo la subasta pública de los bienes en estado de libre de carga y gravámenes, procediendo el juzgado a la cancelación de la hipoteca a instancias de la Administración Concursal.
- 22) 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 en el plan de liquidación.
- 23) 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.

Por lo expuesto,

**SOLICITO AL JUZGADO** que, habiendo por recibido este escrito, se sirva admitirlo, y considere retirada la oferta realizada en la fase de venta directa, comunicada por el interesado en la finca titularidad de ELEVANORTE, S.L., por ser de justicia que, respetuosamente pido en Bilbao, a 22 de septiembre de dos mil veintidós.

  
**Fdo. Ignacio Iñundain Larrainzar**  
**Administrador Concursal Único**