

**CONCURSO ABREVIADO (CNA) 00337/2018-S**

**CONCURSADOS: D<sup>a</sup>. Ruth GRAU BORRAS y don José Gabriel SAPIÑA FERNANDEZ**

**PROCURADOR: D. Óscar Rodríguez Marco**

## **AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN**

### **Nº 5 DE ALZIRA**

**José Luis CALBO SILVESTRE**, Administrador concursal designado en el expediente de concurso de acreedores de doña Ruth GRAU BORRAS y don José Gabriel SAPIÑA FERNANDEZ, que se sigue en ese Juzgado bajo el número de autos al margen referenciado, ante el mismo comparece y, como mejor proceda,

#### **EXPONE:**

**PRIMERO.-** Que el Auto dictado el 25 de septiembre de 2018 dispone la apertura de la fase de liquidación.

**SEGUNDO.-** Que finalizada la subasta el pasado 19 de septiembre de 2024 las únicas pujas recibidas por los bienes no han superado el 25% de su valor de salida de los mismos y esta administración concursal considera que esos importes son insuficientes por tanto se va a realizar una **SEGUNDA SUBASTA** para intentar mejorar las ofertas recibidas.

**TERCERO.-** Que examinadas las circunstancias concurrentes y situación patrimonial en la que se encuentran los deudores, a la vista de lo establecido en el **artículos 423 y ss del Texto Refundido** de la Ley Concursal, por medio del presente escrito viene a **COMUNICAR la enajenación mediante SUBASTA ELECTRÓNICA DE LOS BIENES que integra el patrimonio de los concursados**; solicitud que se fundamenta sobre la base de las siguientes

#### **ALEGACIONES**

**PRIMERO. – PRESUPUESTO LEGAL. Artículo 423 TRLC.**

El artículo 423 del Texto Refundido de la Ley Concursal establece el principio general de enajenación del patrimonio del concursado mediante subasta electrónica.

*Artículo 423. Regla de la subasta.*

- 1. La realización durante la fase de liquidación de la masa activa de cualquier bien o derecho o conjunto de bienes o derechos que, según el último inventario presentado por la administración concursal tuviera un **valor superior al cinco por ciento del valor total de los bienes y derechos inventariados**, se realizará mediante subasta electrónica, salvo que el juez, al establecer las reglas especiales de liquidación, hubiera decidido otra cosa.*
- 2. La **subasta electrónica** de los bienes y derechos deberá realizarse mediante la inclusión de esos bienes o derechos o parte de ellos, bien en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, bien en cualquier otro **portal electrónico especializado en la liquidación de activos**.*

## **SEGUNDO. – BIENES A SUBASTAR.**

**LOTE Nº 1 ..... 125.000,00 €**

Compuesto por la vivienda y dos garajes anexos:

**1.- Vivienda-URBANA:** NÚMERO VEINTICINCO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- Vivienda situada en la tercera planta alta, puerta cinco, tipo E, con acceso por escalera y ascensor comunes recayentes al zaguán letra C, del edificio en Algemesí Passeig Bernat Guinovart número cincuenta y uno, compuesta de tres dormitorios, el principal con baño vinculado, un aseo, salón-comedor y cocina, de superficies: construída con elementos comunes ciento seis metros y setenta y un decímetros cuadrados, y útil ochenta y un metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados

CUOTA: Tres enteros cuarenta y dos centésimas por ciento.

## **TITULARIDAD**

Inscrita a favor de D. JOSE GABRIEL SAPIÑA FERNANDEZ en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

Inscrita a favor de D. RUTH GRAU BORRAS en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública.  
NOTARIO: DON SEVERINO JOSÉ CEBOLLA CAMARENA, CULLERA Nº PROTOCOLO: 1075  
DE FECHA: 18/05/06

INSCRIPCION: 8ª FECHA: 03/07/06

**REFERENCIA CATASTRAL:** 2117605YJ2421N0025GS.

### **INSCRIPCIÓN**

Registro de la Propiedad de Algemés al Tomo: 2053, Libro: 714.

Finca número 35530.

### **CARGAS: CESION CREDITO HIPOTECARIO.**

**TRANSMITIDA LA HIPOTECA** objeto de la inscripción 5ª a favor de la Entidad **HOIST FINANCE SPAIN, S.L. Unipersonal**, en virtud de escritura otorgada el 15 de diciembre de 2022 ante el Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, motivando la inscripción 11ª de fecha 30 de marzo de 2023.

**NOTARIO:** DON ANTONIO DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, MADRID

**NºPROTOCOLO:** 6504 **DE FECHA:** 15/12/22

**INSCRIPCION:** 15ª **FECHA:** 30/03/23

**2.-Garaje-URBANA:** UNA PARTICIPACIÓN DE 5;55 ENTEROS POR CIENTO a la que se le asigna el uso exclusivo y excluyente de la plaza de garaje **NÚMERO DIEZ: NÚMERO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 1**

Situada en ALGEMESI AVENIDA PASSEIG BERNART GUINOVART, en el número 51 planta sótano

Superficie construida: treinta y siete metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados  
Superficie útil: treinta metros, treinta y cinco decímetros cuadrados.

CUOTA: cinco enteros, cincuenta y cinco centésimas por ciento

**REFERENCIA CATASTRAL:** 2117605YJ2421N0001BJ

### **INSCRIPCIÓN**

Registro de la Propiedad de Algemés al Tomo: 1871, Libro: 601, Folio: 178.

Nº Finca: 35506/16

### **TITULARIDAD**

Inscrita a favor de D. JOSE GABRIEL SAPIÑA FERNANDEZ en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

Inscrita a favor de D. RUTH GRAU BORRAS en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

**TITULO:** Adquirida por **COMPRAVENTA** en virtud de Escritura Pública.  
**NOTARIO:** DON SEVERINO JOSÉ CEBOLLA CAMARENA, CULLERA, Nº **PROTOCOLO:** 1075  
**DE FECHA:** 18/05/06

**CARGAS: CESION CREDITO HIPOTECARIO.**

**TRANSMITIDA LA HIPOTECA objeto de la inscripción 5ª a favor de la Entidad HOIST FINANCE SPAIN, S.L. Unipersonal**, en virtud de escritura otorgada el 15 de diciembre de 2022 ante el Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, motivando la inscripción 11ª de fecha 30 de marzo de 2023.

**NOTARIO: DON ANTONIO DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, MADRID**

**Nº PROTOCOLO: 6504 DE FECHA: 15/12/22**

**INSCRIPCION: 11ª FECHA: 30/03/23**

**3.-Garaje-URBANA:PLAZA DE GARAJE Nº 2: NÚMERO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL** Situada en AVENIDA PASSEIG BERNAT GUINOVART, en el número 51 planta -1 Superficie construida: treinta y siete metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados, Superficie útil: treinta metros, treinta y cinco decímetros cuadrados,

Cuota: cinco enteros, cincuenta y cinco centésimas por ciento

**REFERENCIA CATASTRAL: 2117605YJ2421N0001BJ**

**INSCRIPCIÓN**

Registro de la Propiedad de Algemés al Tomo: 1871, Libro: 601, Folio: 175.

Nº Finca: 35506/15

**TITULARIDAD**

Inscrita a favor de D. JOSE GABRIEL SAPIÑA FERNANDEZ en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

Inscrita a favor de D. RUTH GRAU BORRAS en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública. NOTARIO: DON SEVERINO JOSÉ CEBOLLA CAMARENA, CULLERA Nº PROTOCOLO: 1075 DE FECHA: 18/05/06

**CARGAS: CESION CREDITO HIPOTECARIO.**

**TRANSMITIDA LA HIPOTECA objeto de la inscripción 5ª a favor de la Entidad HOIST FINANCE SPAIN, S.L. Unipersonal**, en virtud de escritura otorgada el 15 de diciembre de 2022 ante el Notario de Madrid Don Antonio de la Esperanza Rodríguez, motivando la inscripción 11ª de fecha 30 de marzo de 2023.

**NOTARIO: DON ANTONIO DE LA ESPERANZA RODRÍGUEZ, MADRID**

**Nº PROTOCOLO: 6504 DE FECHA: 15/12/22**

**INSCRIPCION: 11ª FECHA: 30/03/23**

**LOTE Nº 2-RÚSTICA ..... 5.000,00 €**

CAMPO de tierra huerta en término de Algemés, partida de Tancada o Arenes; de superficie dos hanegadas y media, y cinco brazas, equivalentes a veinte áreas, noventa y siete centiáreas.

**Referencia catastral:** 46029A010002600000ZI

Polígono 10 Parcela 260

### **INSCRIPCIÓN**

Registro de la Propiedad de Algemés al Tomo: 2093, Libro: 741, Folio: 91.

Nº Finca: 14688

### **TITULARIDAD**

Inscrita a favor de D. RUTH GRAU BORRAS en cuanto a la totalidad del pleno dominio con carácter privativo. TITULO: Adquirida por DONACION en virtud de Escritura Pública. NOTARIO: DON LUIS ALBERTO LORENTE VILLAR, ALGEMÉS Nº PROTOCOLO: 270 DE FECHA: 29/03/11

### **TERCERO. – CONDICIONES Y EFECTOS DE LA SUBASTA**

El portal de subastas del BOE, siendo un sistema de liquidación en el que se respeta de forma escrupulosa la libre concurrencia, que está caracterizado por su transparencia, y que en último término se basa en la publicidad, es un sistema de liquidación estático que se limita a publicar la relación de bienes objeto de la subasta con los correspondientes datos identificativos.

Este medio dificulta la consecución de uno de los objetivos fundamentales en la enajenación de los bienes en proceso de liquidación concursal que es la maximización de los ingresos; por ello se propone que la subasta sea realizada por una entidad especializada.

#### **3.1.- Selección de la entidad especializada**

Para determinar a qué entidad se le encarga la liquidación de los bienes integrantes de la masa activa, se ha considerado que deben abandonarse aquellas entidades cuya actividad se limita a la de ser un portal de subastas a semejanza del que tiene implantado el BOE.

Por tanto, la entidad seleccionada debe tener un plus, consistente en realizar gestiones previas y concurrentes a la subasta que permitan una mayor concurrencia de posibles compradores.

Intentando aunar todo lo expuesto, proponemos como entidad a **VILLAGRAN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L** y atendiendo a la presentación que se nos ha realizado de sus servicios, parece que se cumplen con todos los objetivos reseñados:

- (1) Los profesionales que se integran en dicha entidad, provienen del sector inmobiliario, teniendo una dilatada experiencia en este sector y está dirigida por un experto en gestión de enajenaciones y subastas con el número 271 del colegio de la asociación profesional ANEGES (Asociación nacional de expertos en gestión de enajenaciones y subastas) entidad colaboradora con la Administración de Justicia
- (2) Igualmente, cuentan con experiencia en el sector concursal, siendo conocedores de este tipo de procedimientos.
- (3) Se procederá a la subasta durante un mes (plazo mayor que en el BOE), habiendo presentado certificado de disponibilidad inmediata para iniciar la subasta.
- (4) En cuanto a la transparencia y publicidad el sistema informático permite a los posibles interesados conocer las condiciones físicas y jurídicas del inmueble, mediante fotos, notas simples, escrituras etc. También existe la posibilidad de visita física al inmueble.
- (5) Con el fin de obtener más ingresos, se ofrece un plus que tiene una doble vertiente. Por un lado, trabajos previos al inicio de la subasta. Así esta empresa tiene otorgado un acuerdo con el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, al objeto de la búsqueda de potenciales clientes. En segundo término, **VILLAGRAN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L.**, publica todos los inmuebles en los 6 mayores portales inmobiliarios del país, así como en redes sociales, lo que permite que los datos contenidos en su sistema sean exportados a estos portales, con los que además tiene enlace directo con el portal de subastas. De esta forma no solamente, tienen conocimiento de la existencia de la subasta aquellas personas que accedan a la página web de la entidad especializada, sino que se multiplica las posibilidades de interesados en pujar al tener acceso de la información mediante otros portales inmobiliarios y páginas web, lo que garantiza un importante número de visitas.
- (6) Además, la Entidad Especializada seleccionada, cuenta con atención telefónica y personal en horario de oficina, visitas guiadas a los inmuebles si fuera necesaria, atención personalizada a pie de calle y constante vía email.
- (7) Así mismo, cuenta con una cartera de potenciales inversores que facilitará la venta de los inmuebles en las mejores condiciones económicas, optimizando de esta forma la liquidación de los inmuebles y favoreciendo los intereses de la masa pasiva del concurso.

- (8) En último término, las condiciones tanto económicas como técnicas de esta entidad son similares al resto de las analizadas.

### **3.2.- Reglas de la subasta por entidad especializada.**

#### **3.2.1 Activos que serán subastados.**

Los bienes relacionados en el apartado anterior.

#### **3.2.2 Publicidad.-**

La subasta se realizará a través de la entidad especializada **VILLAGRAN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L.**, La entidad especializada, se encargará de la publicidad necesaria para poder realizar la subasta pública del inmueble de una forma fácil y sencilla. El inmueble será publicitado por la Entidad Especializada en los portales inmobiliarios más relevantes del territorio nacional que estarán en conexión con la página web de la entidad especializada: <https://vincogestion.com/>

La firma **VILLAGRAN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L.**, adquiere la obligación de una serie de actuaciones y de servicios que serán aplicables para todos aquellos usuarios-postores interesados en la adquisición de los inmuebles ofertados, para ello se obliga a realizar las siguientes actuaciones y servicios:

- 1ª.- Permitir el acceso público de usuarios-postores a cualquier proceso de realización de bienes o derechos.
- 2ª.- Facilitar toda aquella información que sea solicitada por el usuario-postor, incluso mediante la visita presencial.
- 3ª.-Establecimiento de medidas que garanticen una seguridad jurídica, tanto en relación al encargo de venta formalizado entre parte vendedora, como en la relación al registro completo de las ofertas de compra y personalidad de los usuarios - postores.
- 4ª.-Registrar de forma transparente todas aquellas ofertas realizadas por los usuarios-postores en relación a la venta por subasta de los bienes o derechos.

#### **3.3. Plazos y otros trámites:**

- 1º) Inicio: Se comunica que la **fecha de inicio** será el día **21 de octubre de 2024**.

2º) La subasta **finalizará el día 5 de noviembre.**

3º) La dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta es **<https://vincogestion.com/>**

4º) Las inscripciones para la subasta, o consultas se podrán hacer a través de **<https://vincogestion.com/>**

5º) Las ofertas se realizarán online a través de la página Web de la Entidad Especializada **<https://vincogestion.com/>**

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

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.

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 1 mes desde la aprobación del remate para otorgar escritura y completar el precio del remate.

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 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.

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.

#### **3.4. 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 del bien mueble o inmueble por parte de la Administración Concursal.

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

**Estos honorarios serán satisfechos por los adjudicatarios del bien, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura pública de venta.**

#### **3.5 Tipo de subasta.**

Se fijará como tipo de subasta el valor fijado en este plan de liquidación.

Se admitirán todo tipo de posturas, y se aprobará el remate a favor de la mejor de ellas, sin límite alguno, cualquiera que sea su importe, determinando la aprobación del remate, siempre y cuando el Administrador Concursal no entienda que dicha cantidad es tan pequeña que perjudica los intereses del concurso en cuyo caso se repetiría la subasta.

#### **3.6 Acreedores con privilegio especial.**

**Será obligatoria la participación del acreedor privilegiado en la subasta. Facultad de ceder el remate.** Si el acreedor privilegiado tiene interés en adquirir el bien subastado deberá participar en la subasta señalada. Su intervención se entenderá realizada con la facultad de ceder el remate a un tercero, salvo manifestación en contrario del acreedor privilegiado. El acreedor privilegiado tendrá que realizar pujas aunque no concurren más postores. Si no participa en la subasta, se entenderá que no tiene interés en adquirir el bien y no podrá solicitar posteriormente su adjudicación.

### **3.7 Depósito.**

El importe a consignar si se trata de muebles o vehículos, el 30 por ciento del valor del bien o lote a efectos de subasta; si se trata de un inmueble, el 10 por ciento de su valor a efectos de subasta. Respecto a bienes afectos a créditos con privilegio especial, el acreedor que goce de dicho crédito privilegiado podrá participar en la subasta sin realizar consignación alguna.

No se admitirá la presentación de avales bancarios para participar

La cuenta para efectuar las consignaciones será la cuenta de la empresa especializada cuyo número de IBAN es:

**ES07 0049 0014 6322 1142 7782**

### **3.8 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 una liquidación, 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. En el supuesto de que esa oferta 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 este designe.

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.

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, la entidad especializada se pondrá en contacto con el adjudicatario para poder formalizar la adjudicación del bien inmueble.

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.

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.

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.

Por todo lo expuesto, al Juzgado,

**SOLICITA.** - Que tenga por presentado este escrito, junto con el documento, con las alegaciones vertidas en el mismo, se sirva admitirlo y acordar su unión a los autos de referencia; y por **comunicada** la celebración de **SUBASTA del patrimonio del concursado, en los términos interesados y a todos los efectos oportunos.**

Por ser de Justicia que se pide en Alzira a 16 de octubre de 2024

**ADMINISTRACIÓN CONCURSAL**