



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 004 Y DE LO MERCANTIL

CIUDAD REAL

C/ ERAS DEL CERRILLO, N° 3, 2ª PLANTA (ZONA B)
99998

N.I.G.: 13034 41 1 2009 0006873

Procedimiento: **CONCURSO ORDINARIO 0000824 /2009** - -

Sobre: OTRAS MATERIAS

De D/ña. CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA (CAJASUR), MONTREAL MONTAJES Y REALIZACIONES, S.A.

Procurador/a Sr/a. JORGE MARTINEZ NAVAS, MARIA DE LA CONCEPCION LOZANO ADAME

Contra D/ña. CR AEROPUERTOS, S.L.

Procurador/a Sr/a. JOAQUIN HERNANDEZ CALAHORRA

AUTO

En Ciudad Real a 23 de febrero de 2016

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por auto de fecha 1/06/2010 se declaró en situación de concurso necesario a la concursada CR AEROPUERTOS SL.

SEGUNDO.- Aperturaza la fase de liquidación, y habiendo sido requerida la Administración concursal al objeto de que en el plazo de 15 días presentara un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa de la concursada conforme a lo dispuesto en el art. 148 de la LC, se llevó a cabo, dictándose auto de aprobación del plan de liquidación , auto de fecha 10/10/2013.

TERCERO.- Declarada el pasado día 27/01/2016 la nulidad de actuaciones desde lo actuado de la providencia de 10 de abril de 2015, por parte de la administración concursal se presentó escrito de fecha 28/01/2016 interesando la modificación parcial del plan inicial , así como interesando en su caso la aprobación de actuaciones concretas de liquidación no contempladas en el mismo

Puesto de manifiesto dicho plan en la Secretaria de este Juzgado, se ha dado traslado del referido escrito a las partes para que en plazo de 15 días pudieran efectuar observaciones o propuestas de modificación del mismo, con el resultado que obra en la presente sección quinta, habiendo presentado alegaciones tan solo la concursada y la acreedora M.E.O.E.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Con carácter general y para la aprobación del plan de liquidación establece el artículo 148.2 de la Ley Concursal (LC) que si se hubieran presentado observaciones o modificaciones al plan de liquidación, el Juez, resolverá mediante Auto aprobar el plan de liquidación en los términos que hubiera sido presentado, introducir en él modificaciones o acordar la liquidación conforme a las normas legales supletorias, todo ello según se estime conveniente para el interés del concurso.

Generalmente el plan propuesto establece reglas para la enajenación del activo de la concursada, que ha de ser aprobado sin perjuicio de que, de acaecer alguna circunstancia no prevista en el mismo (y sólo en ese caso), se apliquen supletoriamente las reglas previstas en el art. 149 LC.

No es menos cierto que en la practica desde la aprobación del plan inicial, suelen presentarse supuestos o situaciones no contemplados inicialmente, y que precisan de una respuesta bien en lo no contemplado o bien una adecuación más acorde con esas circunstancias sobrevenidas, de ahí que la propia ley concursal prevea la posibilidad posterior ora de modificación del plan inicial, ora de aprobación de actuaciones concretas de liquidación no contempladas inicialmente, respuestas ambas que si bien contempladas en preceptos distintos -art. 148 y 149 de la LC-, tienen marcado el mismo tipo de procedimiento , con las mismas exigencias de audiencia previa y de aprobación ulterior mediante auto.

SEGUNDO.- En el presente supuesto, no cabe duda que hay que dar respuesta a lo interesado por la AC en su escrito, inmediatamente posterior al auto que declaró la nulidad del proceso de subasta, correcciones concretas -por cuanto que modificaciones parciales del plan- y aprobación de actuaciones liquidatorias no contempladas en el plan, que sin duda deben ser corregidas visto el devenir de circunstancias que han ido suscitándose desde que el plan inicial fue aprobado, si bien con los matices, condiciones que se serán desgranadas a continuación.

A continuación serán analizadas todas y cada una de las propuestas que han sido planteadas por la AC

La primera de ellas:

La AC interesa la reanudación del proceso de venta directa, interesando que sea reactivado el sistema de venta directa , solicitando que sea aplicado en este supuesto concreto el sistema que denomina abreviado.

Nada empece ni ahora ni en el plan aprobado inicialmente a que a la vista de las circunstancias concretas, se pueda cambiar en cada momento de proceso de venta a la vista de las circunstancias, si bien queda claro y patente y así consta en el auto de declaración de nulidad de actuaciones que la venta directa en lo ateniendo al aeropuerto de Ciudad Real lo será siempre por la unidad productiva completa, y con la subrogación del comprador en la condición de gestora y/o promotor del aeropuerto, que será debidamente comunicado al Ministerio de Fomento y a las Direcciones Generales de seguridad y Aviación Civil, así como a la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha

La segunda de ellas:

La Ac interesa en relación a lo aprobado en su día, la modificación puntual del precio mínimo de salida establecido en su día para la venta directa, y así interesa en su escrito:

*Por lo tanto, se propone que la **condición "a)" del punto 1 del epígrafe VI del Plan de Liquidación** pase a tener la siguiente redacción:*

"a) Precio mínimo: Para la venta de la explotación unitaria en esta fase, cualquiera que sea su configuración, no se admitirá ninguna oferta por importe inferior a **cincuenta millones de euros (50.000.000 €)**.

Sin perjuicio de lo anterior, la Administración Concursal podrá acordar admitir ofertas por un precio inferior en hasta un 5 % a la referida cantidad si ello se considerase justificado en atención a las restantes ventajas que pudiera aportar el proyecto que el comprador ofreciese para el Aeropuerto de Ciudad Real.

En el caso de que la Administración Concursal considere necesario o conveniente para los intereses de la liquidación modificar el precio mínimo de venta establecido, lo solicitará por escrito al Juzgado exponiendo las circunstancias que justifiquen su petición y la nueva cifra mínima propuesta.

El Juzgado, previos los trámites que en Derecho correspondan, dictará resolución en la que aceptará o rechazará la petición, pudiendo también estimarla solamente en parte, modificando el precio pero haciéndolo solo en una medida inferior a la propuesta por la Administración Concursal.

La modificación del precio mínimo de venta también podrá ser acordada de oficio por el Juzgado si lo estimase conveniente para el interés del concurso

La petición debe ser atendida, pues la experiencia ha demostrado, que en situaciones como la presente, y dado que la oferta depende de terceros, ese debe el precio mínimo que consideramos como digno, y por el que al menos en esa cantidad debe ser transmitido, sin que quepa la posibilidad de rebaja del 5% , debiéndose estar al supuesto concreto para su aprobación judicial ulterior en su caso, previa audiencia de todas las partes , una vez agotadas todas las vías para considerar esa rebaja.

En relación al sistema de venta directa abreviado, que la administración concursal interesa que sea reactivado, la AC propone como modificación la siguiente:

"1) Procedimiento abreviado.

Sin perjuicio del régimen general establecido en los apartados anteriores, todo interesado podrá presentar, en cualquier momento, una oferta de compra que reúna los requisitos generales establecidos en el Plan de Liquidación, incluso aunque no estuviese abierto un plazo específico para presentación de propuestas.

Una vez recibida cualquier oferta, el Juzgado, sin necesidad de esperar a la presentación de ofertas adicionales, dará traslado de ella a la Administración Concursal y requerirá a dicho órgano para que emita en el plazo máximo de diez días informe escrito acerca de si la oferta presentada reúne los requisitos previstos en el Plan de Liquidación y en la demás normativa que resulte aplicable, así como acerca la procedencia de aceptar la misma, de desestimarla o de requerir su subsanación. Si hubiera varias ofertas pendientes de valoración, el Juzgado podrá dar traslado a la Administración Concursal de todas ellas, salvo de aquellas cuya presentación posterior estime incurso en abuso de derecho o fraude de Ley.

Desde el momento en que el Juzgado haya requerido a la Administración Concursal el informe sobre una o varias ofertas de compra, la valoración de las demás que hubieran sido presentadas con posterioridad a dicho traslado quedará en suspenso con las siguientes consecuencias:

a) Si una oferta previa en proceso de valoración fuese finalmente aceptada, los interesados que hubieran presentado ofertas posteriores únicamente tendrán derecho a mejorar la oferta inicialmente seleccionada por el procedimiento de presentar la oportuna oferta de mejora en el plazo de diez días que se abra tras las publicaciones reguladas en este procedimiento abreviado.

b) Si la oferta en proceso de valoración fuese rechazada, el Juzgado dará traslado a la Administración Concursal de cuantas ofertas posteriores estuvieran pendientes de valoración, para que informen sobre todas ellas, ordenando, por orden de preferencia, las que consideren admisibles. Los titulares de ofertas valoradas a las que no se adjudique la venta únicamente tendrán derecho a mejorar la oferta inicialmente seleccionada por el procedimiento de presentar la oportuna oferta de mejora en el plazo de diez días que se abra tras las publicaciones reguladas en este procedimiento abreviado.

El criterio valorativo expresado en el informe de la Administración Concursal no será vinculante para el Juzgado, que decidirá a continuación, con arreglo a Derecho y a lo que resulte más favorable para el interés del concurso, si procede o no adjudicar la venta a quien hubiera realizado la oferta o si le requiere subsanación de la misma.

Si el Juzgado considerase que ha lugar a adjudicar la venta a un oferente, dictará resolución autorizando la venta directa al mismo en las condiciones aceptadas y en cualesquiera otras que estime de pertinente aplicación.

Dicha autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que correspondiera a la subasta judicial del bien, y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios comparecieran mejor o mejores postores, lo cual deberán verificar presentando oferta de compra por precio superior al menos en un dos por ciento (2%) que cumpla las formalidades previstas en el Plan de Liquidación, incluyendo la garantía del cinco por ciento del precio total ofrecido, el Juez abrirá licitación entre el adjudicatario inicial de la compra y éstos nuevos oferentes, acordando la fianza o garantía adicional que hubieran de prestar para participar en la misma.

La modificación que se acepta es que el proceso de venta directa una vez interesado o reactivado por la Ac , será canalizado como ya se dijo en su día, a través de la presentación de ofertas que serán presentadas ante este Juzgado, dirigidas a este Magistrado, ofertas que serán presentadas junto en con el plan de viabilidad de la actividad a desarrollar por quien realice la oferta mediante comparecencia o escrito presentado por procurador habilitado y firmado por letrado. De las ofertas se dará el traslado a la AC para que informen en el plazo que marque el Juzgado, con un máximo de 10 días. Una vez informado por la AC se dictará providencia motivada aceptando provisionalmente la mejor o mejores ofertas de las presentadas, anunciándose día y hora - por plazo no superior a los 4 días desde el dictado de la providencia -en la que se llevarán a cabo la publicación edictales de esa o esas ofertad marcadas en el plan. Será ese el momento procesal la toma en consideración judicial de la oferta y en todo caso antes de la publicación edictal el momento en el ofertante deberá acreditar la consignación en la cuenta de consignaciones de este Juzgado del 5% del precio ofertado, -si se hubiere presentado aval el aval será ejecutado a primer requerimiento antes de la fecha en la

que sea publicado el edicto, concediendo 10 días para la mejora de la oferta, perdiendo la condición de ofertante quien no llevare a cabo la consignación en ese plazo.

Pasados los diez días sin que se haya presentado mejor oferta, el Juzgado dictará resolución aprobando la oferta, y ordenando que se eleve a escritura pública la transmisión en un plazo no superior a los 40 días, debiendo el ofertante consignar en la cuenta de consignaciones del Juzgado antes de la fecha de la firma de la escritura bien el resto del principal ofrecido, o en todo caso el 80% de la cantidad ofrecida -o si se hubiere presentado aval será ejecutado por esa cantidad a primer requerimiento antes de esa fecha, perdiendo la cantidad del 5% consignada quien no llevare a cabo la consignación antes de ese plazo o el aval no fuere atendido. Solo para los supuestos en los que a la firma de la escritura pública de transmisión, se hubiere ingresado el 80% de la cantidad ofrecida, el resto deberá ser consignado antes del dictado del auto de cancelación de cargas que será dictado en el plazo máximo de 5 cinco días desde la recepción por parte de este Juzgado de la escritura pública de transmisión - perdiendo la cantidad total consignada hasta ese momento quien no llevare a cabo la consignación antes de ese plazo o el aval no fuere atendido -.

En materia de avales y garantías la AC propone (si bien la aprobación como se ha indicado anteriormente, la consignación de los avales, consignaciones u otras garantías, serán exigibles no en el momento de la presentación física de la oferta, sino tras el dictado de la providencia teniendo admitida judicial y provisionalmente la oferta -una vez informada la oferta por la AC - y ordenado su publicación edictal por si cualquier tercero quisiere mejorar la oferta (que no podrá ser por un plazo superior a 5 días). El Aval no podrá ser condicional, debiendo contemplar todos y cada uno de los sucesivos momentos de prestación de la garantía avalada, asumiendo las todas las consecuencias [1. primer momento - aval ejecutable a primer requerimiento sobre el 5% de la cantidad ofertada a satisfacer antes de la publicación edictal tras el dictado de la providencia teniendo por admitida provisionalmente la oferta tras el informe de la AC ordenado la publicación edictal. 2 Segundo momento: antes de la fecha marcada para la elevación a escritura pública notarial de la transmisión que deberá ser consignado o ejecutado el aval por al menos el 80% del principal ofrecido. 3 Tercer momento antes del dictado del auto de cancelación de cargas, aval que deberá **Aceptar de forma expresa e incondicionada la pérdida definitiva, objetiva, inmediata e irrevocable de la CADA UNA DE LAS ESAS GARANTÍAS PARA CADA UNO DE ESOS MOMENTOS PROCESALES,**; para el primer y segundo momento procesal para el supuesto de que bien el ofertante renunciase a la oferta o bien no se otorgase la escritura pública por causa imputable al ofertante o bien no consignase o no se pudiese ejecutar el

aval por al menos el 80% del valor ofrecido antes de la formalización de la escritura pública; y para el tercer supuesto, si antes del dictado del auto de cancelación de cargas no se hubiese consignado el resto de la cantidad hasta completar el 100% o el aval no pudiese ser ejecutado.

En materia de cancelación de cargas, en el momento del dictado del auto de cancelación de cargas una vez elevada a escritura pública la transmisión de la unidad, serán canceladas todas las cargas y gravámenes sobre las fincas que integran la unidad, **salvo las relativas a los derechos de reversión inscritos o no inscritos en el registro de la propiedad**, de cara a preservar intactos los derechos de los reversionistas expropiados si finalmente el comprador diere un uso distinto al que fue creado a la unidad indivisible del aeropuerto.

La AC propone literalmente en su escrito:

[“e) Únicamente se admitirán y se tomarán en consideración ofertas que reúnan los siguientes requisitos:

(...)

9) Incluir acreditación fehaciente o indubitada, pero en todo caso documental, de que se ha constituido **previa o simultáneamente** una garantía por importe del cinco por ciento (5 %) del precio total ofrecido. Si se ofrecieran varios precios, se tomará como base de cálculo del importe de la garantía el más elevado. La garantía deberá ser constituida bien en efectivo metálico o bien mediante aval o garantía autónoma a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de excusión, división y orden. La constitución de garantías en metálico se efectuará mediante ingreso en la cuenta bancaria que designe la administración concursal, a nombre de **CR Aeropuertos S.L. en liquidación** o, si el adquirente lo prefiere, mediante su ingreso en la cuenta de consignación del Juzgado de Primera Instancia y Mercantil N° 4 de Ciudad Real correspondiente al Concurso Necesario 824/09. El aval o garantía autónoma a primer requerimiento únicamente podrá estar emitido por entidad de crédito o aseguradora españolas o, si fuesen extranjeras, emitido por un establecimiento de las mismas radicado en España con solvencia suficiente para atenderlo. No se admitirán ofertas que no acrediten de forma documental e indubitada la previa o simultánea constitución de dicha garantía, ni se ofrecerá plazo para subsanar la omisión de dicho requisito, salvo para los casos en que se hubiera consignado una cantidad inferior en no más de un 25 % a la debida, en cuyo caso se concederá un plazo de diez días hábiles para subsanar el déficit de consignación. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad de presentar una nueva

oferta posterior que cumpla todos los requisitos, siempre que el interesado aún dispusiera de plazo para ello.

10) Aceptar de forma expresa e incondicionada la pérdida definitiva, objetiva inmediata e irrevocable de la garantía del 5 % del precio ofrecido, para el caso de que le fuese adjudicada la venta y no otorgase la escritura en el plazo que le indicase la Administración Concursal o no cumplierse en los plazos previstos las condiciones que ofreciese, especialmente las relativas al pago del precio. La entidad aseguradora o avalista que preste la garantía autónoma a primer requerimiento deberá expresar en la misma su compromiso incondicionado y autónomo de pago de la misma a CR Aeropuertos S.L. en Liquidación, a primer requerimiento de su Administración Concursal, en caso de que ésta le comunicase por escrito la existencia de cualquier incumplimiento, con renuncia a la posibilidad de oponer cualquier excepción o excusa ante dicho pago que pudiera corresponder a la entidad avalada o garantizada."

Esta Administración Concursal sigue considerando que, dada la entidad del activo que se enajena, resulta imprescindible que los interesados acrediten la seriedad de su propósito y su solvencia aportando una garantía, pues demostraría claramente falta de seriedad y solvencia quien ofreciera pagar el precio de un bien y no dispusiera ni siquiera de la posibilidad de anticipar o asegurar el 5% del mismo.

Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior y en un esfuerzo para favorecer la venta, consideramos que es aconsejable flexibilizar en cierta medida el régimen de la garantía, en el siguiente sentido:

1) Aclarando las condiciones en que se podrá prestar la garantía mediante aval o fianza de tercero:

A tal efecto, el régimen de esa modalidad de prestación de la garantía que actualmente contempla el Plan de Liquidación vigente es el contenido en los puntos "9)" y "10)" de la **condición "e)"** del punto 1 del epígrafe VI del Plan de Liquidación, concretado en el siguiente texto:

"9) Incluir acreditación fehaciente o indubitada, pero en todo caso documental, de que se ha constituido **previa o simultáneamente** una garantía por importe del cinco por ciento

(5 %) del precio total ofrecido. Si se ofrecieran varios precios, se tomará como base de cálculo del importe de la garantía el más elevado. La garantía deberá ser constituida bien en efectivo metálico o bien mediante aval o garantía autónoma a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de excusión, división y orden. La constitución de garantías en metálico se efectuará mediante ingreso en la cuenta bancaria que designe la administración concursal, a nombre de **CR Aeropuertos S.L. en liquidación** o, si el adquirente lo prefiere, mediante su ingreso en la cuenta de consignación del Juzgado de Primera Instancia y Mercantil N° 4 de Ciudad Real correspondiente al Concurso Necesario 824/09. El aval o garantía autónoma a primer requerimiento únicamente podrá estar emitido por entidad de crédito o aseguradora españolas o, si fuesen extranjeras, emitido por un establecimiento de las mismas radicado en España con solvencia suficiente para atenderlo. No se admitirán ofertas que no acrediten de forma documental e indubitada la previa o simultánea constitución de dicha garantía, ni se ofrecerá plazo para subsanar la omisión de dicho requisito, salvo para los casos en que se hubiera consignado una cantidad inferior en no más de un 25 % a la debida, en cuyo caso se concederá un plazo de diez días hábiles para subsanar el déficit de consignación. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad de presentar una nueva oferta posterior que cumpla todos los requisitos, siempre que el interesado aún dispusiera de plazo para ello."

Considerando esta Administración Concursal que dicho régimen debería pasar a ser aclarado y concretado, dando a los **números "9)" y "10)" de la condición "e)" del punto 1 del epígrafe VI del Plan de Liquidación** la siguiente nueva redacción:

"9) Incluir acreditación fehaciente o indubitada, pero en todo caso documental, de que se ha constituido **previa o simultáneamente** una garantía por importe del cinco por ciento (5 %) del precio total ofrecido. Si se ofrecieran varios precios, se tomará como base de cálculo del importe de la garantía el más elevado. La garantía deberá ser constituida bien en efectivo metálico o bien mediante aval o garantía autónoma a primer requerimiento.

La constitución de garantías en metálico se efectuará mediante ingreso en la cuenta bancaria que designe la administración concursal, a nombre de **CR Aeropuertos S.L. en liquidación** o, si el adquirente lo prefiere, mediante su ingreso en la cuenta de consignación del Juzgado de Primera Instancia y Mercantil N° 4 de Ciudad Real correspondiente al Concurso Necesario 824/09.

El aval o garantía autónoma a primer requerimiento deberá emitirse con carácter solidario y renuncia expresa a los beneficios de excusión, división y orden, estar redactado en idioma español, tener una vigencia temporal de al menos seis meses contados desde la fecha de presentación de la oferta de compra y asegurar, como mínimo, el compromiso incondicionado y autónomo de efectuar el pago al Juzgado de Primera Instancia y Mercantil N° 4 de Ciudad Real del cinco por ciento (5%) del precio ofrecido por la adquisición de los bienes que se indiquen en la oferta, bien en concepto de abono de dicha

cantidad a cuenta del propio precio de compra, una vez que el Juzgado haya autorizado o aprobado la venta a favor del adquirente avalado o garantizado, o bien en concepto de indemnización por cualquier incumplimiento del oferente avalado o garantizado si éste no realizase el pago del precio de compra que hubiera ofrecido en el plazo que le otorgue el Juzgado o incumpliera de cualquier otra forma las condiciones en que se le hubiera adjudicado la compra.

El aval o garantía a primer requerimiento únicamente podrá estar emitido por:

a) Entidad de crédito o aseguradora españolas, debidamente reconocidas y/o habilitadas para actuar en la actividad crediticia por el Banco de España o en la actividad aseguradora por la Dirección General de Seguros.

b) Entidad de crédito o aseguradoras de cualquier país integrante de la Unión Europea o de Suiza, siempre que se acredite que las mismas están debidamente reconocidas y/o habilitadas para actuar en la actividad crediticia o aseguradora por las Administraciones competentes de aquel de dichos países donde lleve a cabo su actividad principal. En este caso, si la entidad que preste la garantía no tuviera un establecimiento o filial radicado en España que acredite solvencia patrimonial suficiente para atenderla, la avalista o garante deberá designar en el documento que constituya la garantía un domicilio real y efectivo en España, donde se halle un representante autorizado para actuar en nombre de la referida entidad, para recibir en él cuantas notificaciones o comunicaciones se deriven del ejercicio, aplicación o ejecución de la garantía, y dicho documento deberá incluir también un pacto de sumisión expresa a los Tribunales civiles españoles y, dentro de ellos, a los de la población de Ciudad Real, para todas las cuestiones y actuaciones que deriven de la interpretación, aplicación y eventual ejecución de la garantía prestada.

No se admitirán ofertas que no acrediten de forma documental e indubitada la previa o simultánea constitución de dicha garantía, cuando la misma sea exigible, ni se ofrecerá plazo para subsanar la omisión de dicho requisito, salvo para los siguientes casos:

a) Cuando se hubiera consignado una cantidad inferior en no más de un 25 % a la debida, en cuyo caso se concederá un plazo de diez días hábiles para subsanar el déficit de consignación.

b) Cuando se tratase de aclarar o precisar el texto del aval o garantía autónoma a primer requerimiento o su alcance.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de la posibilidad de presentar una nueva oferta posterior que cumpla todos los requisitos, siempre que el interesado aún dispusiera de plazo para ello.

10) Aceptar de forma expresa e incondicionada la pérdida definitiva, objetiva inmediata e irrevocable de la garantía del 5 % del precio ofrecido, para el caso de que le fuese adjudicada la venta y no otorgase la escritura en el plazo que le indicase el Juzgado o la Administración Concursal o no cumplierse en los plazos previstos las condiciones que ofreciese, especialmente las relativas al pago del precio o incumpliese de cualquier otra forma las condiciones que le hubiera impuesto la resolución que le adjudique la venta. La entidad aseguradora o avalista que preste la garantía autónoma a primer requerimiento deberá expresar en la misma su compromiso incondicionado y autónomo de pago de la misma a CR Aeropuertos S.L. en Liquidación, a primer requerimiento del Juzgado de Primera Instancia y Mercantil Nº 4 de Ciudad Real, en caso de que se le comunicase la existencia de cualquier incumplimiento, con renuncia a la posibilidad de oponer cualquier excepción o excusa ante dicho pago que pudiera corresponder a la entidad avalada o garantizada."

2) Estableciendo la exención de la prestación de garantía para determinadas ofertas en las que concurren circunstancias indicativas de seriedad.

En concreto, se añadiría un **inciso final** en el nuevo texto del número "9)" de la **condición "e)"** del punto 1 del epígrafe VI del Plan de Liquidación con el siguiente texto:

"Sin perjuicio de lo anterior, podrán presentarse sin necesidad de aportar garantía las siguientes ofertas de compra directa:

a) Las presentadas por cualquier interesado con la **aprobación, o respaldo, expresados por escrito**, de la Administración Estatal o de la autonómica o de los tres municipios en cuyo término municipal se ubica el activo concursal.

b) Las presentadas por cualquier Administración Pública o empresa pública. Se considerarán empresas públicas aquellas en las que, a la fecha de presentación de la oferta de compra, al menos el 50% de su capital social fuese propiedad de administraciones públicas, lo cual deberá ser acreditado en la oferta mediante la oportuna certificación.

e) Aquellas en las que el Juzgado considere que concurren circunstancias excepcionales que, en beneficio del concurso, aconsejen eximir las total o parcialmente de la prestación de garantía o modular los términos y condiciones en que se les exija la misma."

3) Estableciendo adicional de un régimen o procedimiento abreviado para la tramitación de ofertas de compra directa, mediante la introducción de una nueva condición "L)" en el punto 1 del epígrafe VI del Plan de Liquidación.

En el **Punto 1 del Epígrafe VI del Plan de Liquidación** vigente se regula con detalle lo que podríamos denominar el "procedimiento ordinario" de presentación y tramitación de ofertas de compra directa, concretado en la apertura de un plazo general para presentación de ofertas y la tramitación posterior de una serie de actuaciones destinadas a seleccionar la mejor de las presentadas.

Sin perjuicio de mantener dicha regulación, esta Administración Concursal considera oportuno **añadir un procedimiento abreviado** que permita la presentación de ofertas de compra en cualquier momento (aunque no estuviese abierto un plazo específico de recepción de ofertas), así como la valoración y, en su caso, aceptación de las mismas de una forma más ágil, permitiendo también la competencia entre interesados]

En relación a los supuestos de de exclusión de aval LO SERÁN TAN SOLO PARA ESTOS SUPUESTOS:

1. Las presentadas por cualquier Administración Pública o empresa pública. Se considerarán empresas públicas aquellas en las que, a la fecha de presentación de la oferta de compra, al menos el 50% de su capital social fuese propiedad de administraciones públicas, lo cual deberá ser acreditado en la oferta mediante la oportuna certificación.
2. Aquellas en las que el Juzgado considere que concurren circunstancias excepcionales que, en beneficio del concurso, aconsejen no eximir las total o parcialmente de la prestación del aval o garantía **sino tan solo de modular los términos y condiciones en que se les exija la misma, con traslado previo a las partes.**"

En cuanto a la petición concretada en cuanto al modo de presentación del aval solo se será aprobado :

"El aval o garantía a primer requerimiento únicamente podrá estar emitido por":

- a) Entidad de crédito o aseguradora españolas, debidamente reconocidas y/o habilitadas para actuar en la actividad crediticia por el Banco de España o en la actividad aseguradora por la Dirección General de Seguros.
- b) Entidad de crédito o aseguradoras de cualquier país integrante de la Unión Europea **-sin perjuicio de aquellos Países que fuera de la UE exista convenio bilateral con el Reino de España para la ejecución y reconocimiento recíproco de documentos mercantiles así como de la ejecución en materia de avales o garantías-** , siempre que se acredite que las mismas están debidamente reconocidas y/o habilitadas para actuar en la actividad crediticia o aseguradora por las Administraciones

competentes de aquel de dichos países donde lleve a cabo su actividad principal. En este caso, si la entidad que preste la garantía no tuviera un establecimiento o filial radicado en España que acredite solvencia patrimonial suficiente para atenderla, la avalista o garante deberá designar en el documento que constituya la garantía un domicilio real y efectivo en España, donde se halle un representante autorizado para actuar en nombre de la referida entidad, para recibir en él cuantas notificaciones o comunicaciones se deriven del ejercicio, aplicación o ejecución de la garantía, y dicho documento deberá incluir también un pacto de sumisión expresa a los Tribunales civiles españoles y, dentro de ellos, a los de la población de Ciudad Real, para todas las cuestiones y actuaciones que deriven de la interpretación, aplicación y eventual ejecución de la garantía prestada, debiéndose ser acompañado el aval debidamente de traducción al castellano por intérprete jurado oficial y con debidamente apostillado" .

La tercera de ellas:

La Ac propone una modificación del sistema de venta de la unidad por el proceso de pública subasta , que se puede resumir en la petición literal que se contiene en su escrito como sigue:

2.- Régimen subsidiario de primer grado: venta en subasta pública judicial.

Si la unidad productiva no hubiera podido ser enajenada a través del procedimiento de venta directa, se realizará mediante subasta judicial llevada a cabo con arreglo a las normas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las siguientes modificaciones:

1) **La subasta se realizará sujeta al precio mínimo de salida que fije prudencialmente el Juzgado a propuesta de la Administración Concursal,** que no podrá ser inferior al importe que sumen los créditos contra la masa pendientes de ser abonados en ese momento, estimado prudencialmente por la Administración Concursal, incrementado en un diez por ciento (10%). No se admitirá ninguna puja inferior a dicha cifra.

2) **Para poder tomar parte en la subasta, los postores deberán consignar o, si se admitiera, garantizar la cantidad que discrecionalmente fije el Juzgado a propuesta de la Administración Concursal como garantía de seriedad y solvencia.** A tal efecto, el

Juzgado fijará el valor de los bienes a efectos de subasta. La quiebra de la subasta determinará la pérdida inmediata y total de la cantidad consignada o garantizada.

3) A propuesta de la Administración Concursal el Juzgado establecerá un procedimiento mediante el cual, si la subasta se declarase desierta o si, en sus diversos trámites, no se realizase ninguna postura admisible, los acreedores concursales puedan optar a la adquisición de los bienes subastados.

4) Serán de aplicación supletoria o analógica las normas sobre subastas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil o, en su caso, en la Ley Concursal.

Es de todo de vista acertado eliminar dentro del apartado de venta en pública subasta el epígrafe y condición general que insertada en su día, (sin precio mínimo de salida y por cualquier precio), ahora bien y dado que a este sistema se deberá acudir una vez agotados todos los mecanismos previos de venta -el de venta directa y el de venta a través de entidad especializada-, poco sentido tiene establecer un precio mínimo de salida o avalúo igual al importe de los créditos contra la masa, aumentados en un 10%; puesto que si tal precisión no se exige en el supuesto de venta directa ni en el de venta a través de entidad especializada -que será en segundo de los sistemas no el tercero y que deberá ser agotado antes de acordar la venta en pública subasta; sistema de venta a través de entidad especializada que lo será por el precio mínimo de 50.0000.0000 de euros, sin coste alguno de comisión ni de provisión de fondos para la AC ni para el concurso debiendo satisfacer en su caso la comisión el futuro comprador, venta que deberá ser consumada en su caso dentro de los 6 meses siguientes a su aprobación y con absoluto control judicial -; poco sentido tiene exigir esa cantidad en el proceso de venta por subasta por lo que el precio de avalúo lo será por el fijado para la venta directa es decir el de 50 millones de euros, sin perjuicio de lo establecido en el art. 670 de la LEC tanto para los supuestos de puja por debajo del 70% , como para los supuestos de puja por precio inferior al 50%.

Por aplicación adecuada, necesaria y de todo punto de vista exigible del principio de economía procesal, quedan validadas las ofertas que se presentaron desde el dictado de la providencia que apertura el incidente de nulidad y hasta la fecha del día de hoy, con independencia que cada parte sea requerida para que adecue la oferta y/o los avales presentados a lo que se dirá en la parte dispositiva, no siendo necesario por la publicidad que ha tenido este proceso, y en concreto la apertura de la fase de presentación ofertas alargar por más tiempo el proceso de venta directa del aeropuerto, siendo el paso próximo el traslado a la Ac de las ofertas que han sido presentadas, y el posterior y en breve el anuncio de la toma

en consideración de la mejor para su publicación edictal, quedando a salvo el derecho de cualquier tercero de mejorar, en su caso, esa oferta dentro de los 10 días siguientes al de la publicación edictal, máxime cuando en el presente supuesto alargar más el plazo conllevaría alargar, ya de forma agónica, la generación de mayores créditos contra la masa a la vista de la cifra nada despreciable que supone mensualmente el manteniendo de las instalaciones, de ahí que por el interés supremo de la concurso y del resto de acreedores los plazos en este supuesto concreto deban ser lo más cortos posible

Por ultimo reseñar, que como ya contenía el plan de liquidación para la admisión definitiva de de la ofertas, como se establecía en el plan de liquidación, se tendrá especialmente en cuenta : la presentación junto con la oferta del Plan de Negocio y/o Plan Social en los que se detallen las actividades e iniciativas que el adquirente se proponga realizar en el Aeropuerto de Ciudad Real y su zona aeroportuaria así como las garantías que ofrece para llevarlas a cabo. Sin perjuicio del carácter opcional de estos documentos, se informa a los interesados que el contenido de los planes que se ofrezcan y sus garantías serán valorados para determinar la oferta más conveniente.

Queda sin efecto todo lo contenido en el plan de liquidación que ahora es modificado, en todo lo que se oponga a lo establecido en la presente resolución

En conclusión de todo lo expuesto, considerando que las modificaciones parciales, algunas puntuales y esenciales y otras modificaciones liquidatorias no contempladas en el plan inicial y que ha sido propuesto por la Administración concursal, es adecuado a los intereses del presente concurso - con los matices que han sido introducidos en el este fundamento de derecho- , es por lo que procede su aprobación parcial de conformidad con lo establecido en los arts. 148 y 149 de la LC.

PARTE DISPOSITIVA

Debo aprobar y apruebo parcialmente la modificación parcial del plan de liquidación inicialmente aprobado en su día por auto de 10/10/2013; modificación propuesta por la AC mediante escrito presentado el pasado día 28/01/2016 , así como en relación a la aprobación de los actos liquidatorios concretos no contemplados en el plan inicial según han sido

expuestos por la AC en su escrito y que ha sido resueltos en el fundamento de derecho segundo de esta resolución , todo ello de conformidad con las modificaciones contenidas en el fundamento de derecho segundo de esta resolución, al cual deberán de atenerse las operaciones de liquidación y en consecuencia:

1) Queda reanudado del **procedimiento de venta directa** de la totalidad de la unidad productiva, en su **modalidad abreviada**, conservándose por economía procesal la **validez de las ofertas que han sido presentadas hasta el día de hoy desde el dictado de la providencia de 6 de noviembre de 2015.**

Por aplicación adecuada, necesaria y de todo punto de vista exigible del principio de economía procesal, quedan validadas las ofertas que se presentaron desde el dictado de la providencia que apertura el incidente de nulidad y hasta la fecha del día de hoy, con independencia que cada parte sea requerida para que adecúe la oferta y/o los avales presentados a lo que se dirá en la parte dispositiva, no siendo necesario por la publicidad que ha tenido este proceso, y en concreto la apertura de la fase de presentación ofertas alargar por más tiempo el proceso de venta directa del aeropuerto, siendo el paso próximo el traslado a la Ac de las ofertas que han sido presentadas, y el posterior y en breve el anuncio de la toma en consideración de la mejor o mejores , para su publicación edictal, quedando a salvo el derecho de cualquier tercero de mejorar , en su caso, esa oferta u ofertas dentro de los 10 días siguientes al de la publicación edictal en el tablón de anuncios de este Juzgado

2) Se acuerda dar traslado a la Administración Concursal de las ofertas de compra directa que han presentadas hasta el día de hoy, a fin de que en el plazo máximo de 3 días naturales informen sobre la ofertas que han sido presentadas.

3) **Modificar puntualmente el Plan de Liquidación y las operaciones concretas de liquidación no contempladas en el plan inicial en la forma que ha sido propuesta por la AC salvo en lo relativo a estos aspectos:**

3.1. La venta, en cualquiera de sus modalidades , en lo atiniente al aeropuerto de Ciudad Real lo será siempre por la unidad productiva completa, y con la subrogación del comprador en la condición de promotor del aeropuerto, con todas las consecuencias legales que desde el punto de vista de la normativa sectorial deberá cumplir como promotor

3.2. El sistema de venta lo será y por este orden: 1º. por el sistema de venta directo, 2º. por el de venta a través de entidad especializada --que será en segundo de los sistemas y no el tercero y que deberá ser agotado antes de acordar la venta en pública subasta; sistema de venta a través de entidad especializada que lo será por el precio mínimo de 50.0000.0000 de euros, sin coste alguno de comisión ni de provisión de fondos para la AC ni para el concurso debiendo satisfacer en su caso la comisión el futuro comprador; venta por este sistema que deberá ser consumada en su caso en un plazo máximo de los 6 meses siguientes a su aprobación y con absoluto control judicial --; y solo para el supuesto de que quedase acreditada la imposibilidad de venta por los dos sistemas previos, lo será por el sistema de venta en subasta publica judicial.

3.3. El precio mínimo de venta por cualquiera de los tres sistemas lo será por la cantidad de 50 millones de euros sin que quepa la posibilidad de rebaja del 5%, debiéndose estar al supuesto concreto para su aprobación judicial ulterior en su caso, previa audiencia de todas las partes , una vez agotadas todas las vías para considerar esa rebaja.

3.4. En el sistema de venta directo de la unidad productiva completa -siempre- (en cualquiera de sus modalidades) se observará lo siguiente:

Las ofertas serán presentadas junto con el plan de viabilidad , de negocio o social, de la actividad a desarrollar por quien realice la oferta mediante comparecencia o escrito presentado por procurador habilitado y firmado por letrado, directamente ante el Juez del concurso.

De las ofertas se dará el traslado a la AC para que informen en el plazo que marque el Juez del concurso, con un máximo de 10 días.

Una vez informado por la AC se dictará providencia motivada aceptando provisionalmente la mejor o mejores

ofertas de las presentadas, anunciándose día y hora -por plazo no superior a los 4 días hábiles siguientes al de la fecha del dictado de la providencia -en la que se llevarán a cabo la publicación edictales de esa o esas ofertas marcadas en el plan. **Será ese el momento procesal, la toma en consideración judicial de la oferta, y en todo caso antes de la publicación edictal el momento en el ofertante deberá acreditar la consignación en la cuenta de consignaciones de este Juzgado del 5% del precio ofertado;** -si se hubiere presentado aval, el aval será ejecutado a primer requerimiento antes de la fecha en la que sea publicado el edicto, perdiendo la condición de ofertante quien no llevare a cabo la consignación en ese plazo.

En la publicación edictal que se llevará a cabo en el tablón de anuncios de este Juzgado, se concederá 10 días naturales para la mejora de la oferta por parte de un tercero.

Pasados los diez días sin que se haya presentado mejor oferta , el Juzgado dictará resolución aprobando la oferta , y ordenando que se eleve a escritura publica la transmisión en un plazo no superior a los 40 días naturales **-escritura notarial que no podrá ser inscrita en el registra en el registro de la propiedad de cara a lo establecido en la legislación hipotecaria dado que será sometida a condición resolutoria hasta que no se lleve a cabo el pago de la totalidad del precio y el posterior dictado del auto de cancelación de cargas-** , debiendo el ofertante consignar en la cuenta de consignaciones del Juzgado antes de la fecha de la firma de la escritura bien el resto del principal ofrecido, o en todo caso el 80% de la cantidad ofrecida -o si se hubiere presentado aval será ejecutado por esa cantidad a primer requerimiento antes de esa fecha , perdiendo la cantidad del 5% consignada quien no llevare a cabo la consignación antes de ese plazo o el aval no fuere atendido.

Solo para los supuestos en los que a la firma de la escritura publica de transmisión, se hubiere ingresado el 80% de la cantidad ofrecida, el resto deberá ser consignado antes del dictado del auto de cancelación de cargas que será dictado en el plazo máximo de 5 cinco días desde la recepción por parte de este Juzgado de la escritura publica de transmisión - perdiendo la cantidad total consignada hasta ese momento quien no llevare a cabo la consignación antes de ese plazo o el aval no fuere atendido -.

Si publicada la oferta por edictos, se presentare mejor oferta por tercero dentro de los diez días naturales siguientes al de la publicación, comparecieran mejor o mejores postores, lo cual deberán verificar presentando oferta de compra por precio superior al menos en un dos por ciento (2%) que cumpla las formalidades previstas en el Plan de Liquidación y en este auto , incluyendo la consignación de la garantía del cinco por ciento del precio total ofrecido, el Juez abrirá una licitación entre el adjudicatario inicial de la compra y éstos nuevos oferentes que se llevará cabo en sede judicial en un plazo no superior a los tres días naturales siguientes, licitación que se llevará a cabo en sede judicial y ante el Señor Letrado de la Administración de Justicia de esta UPAD, que será resuelta definitivamente por este Magistrado .”

Todos los gastos que se deriven como consecuencia de la venta directa o por entidad especializada , gastos notariales, registrales... Serán por cuenta de la parte compradora y ofertante, y los impuestos serán satisfechos según establezca la ley reguladora.

3.5. En materia de prestación de avales y garantías, la consignación de los avales, consignaciones u otras garantías, serán exigibles no en el momento de la presentación física de la oferta, sino tras el dictado de la providencia teniendo admitida judicial y provisionalmente la oferta -una vez informada la oferta por la AC - y ordenado su publicación edictal por si cualquier tercero quisiere mejorar la oferta (que no podrá ser por un plazo superior a 5 días). El Aval no podrá ser condicional, debiendo contemplar todos y cada uno de los sucesivos momentos de prestación de la garantía avalada, asumiendo las todas las consecuencias [1. primer momento - aval ejecutable a primer requerimiento sobre el 5% de la cantidad ofertada a satisfacer antes de la publicación edictal tras el dictado de la providencia teniendo por admitida provisionalmente la oferta tras el informe de la AC ordenado la publicación edictal. 2 Segundo momento: antes de la fecha marcada para la elevación a escritura publica notarial de la transmisión que deberá ser consignado o ejecutado el aval por al menos el 80% del principal ofrecido. 3 Tercer momento antes del dictado del auto de cancelación de cargas, aval que deberá **Aceptar por quien lo presta y de forma expresa e incondicionada el cumplimiento y la posible pérdida definitiva, objetiva, inmediata e irrevocable de la CADA UNA DE LAS ESAS GARANTÍAS PARA CADA UNO DE ESOS MOMENTOS PROCESALES**,; para el primer y segundo momento procesal para el supuesto de que bien el ofertante renunciase a la oferta o bien no se otorgase la

escritura publica por causa imputable al ofertante o bien no consignase o no se pudiese ejecutar el aval por al menos el 80% del valor ofrecido antes de la formalización de la escritura publica; y para el tercer supuesto , si antes del dictado del auto de cancelación de cargas no se hubiese consignado el resto de la cantidad hasta completar el 100% o el aval no pudiese ser ejecutado

El aval o garantía a primer requerimiento únicamente podrá estar emitido por:

a) Entidad de crédito o aseguradora españolas, debidamente reconocidas y/o habilitadas para actuar en la actividad crediticia por el Banco de España o en la actividad aseguradora por la Dirección General de Seguros.

b) Entidad de crédito o aseguradoras de cualquier país integrante de la Unión Europea **-sin perjuicio de aquellos Países que fuera de la UE exista convenio bilateral con el Reino de España para la ejecución y reconocimiento recíproco de documentos mercantiles así como de la ejecución en materia de avales o garantías-** , siempre que se acredite que las mismas están debidamente reconocidas y/o habilitadas para actuar en la actividad crediticia o aseguradora por las Administraciones competentes de aquel de dichos países donde lleve a cabo su actividad principal. En este caso, si la entidad que preste la garantía no tuviera un establecimiento o filial radicado en España que acredite solvencia patrimonial suficiente para atenderla, la avalista o garante deberá designar en el documento que constituya la garantía un domicilio real y efectivo en España, donde se halle un representante autorizado para actuar en nombre de la referida entidad, para recibir en él cuantas notificaciones o comunicaciones se deriven del ejercicio, aplicación o ejecución de la garantía, y dicho documento deberá incluir también un pacto de sumisión expresa a los Tribunales civiles españoles y, dentro de ellos, a los de la población de Ciudad Real, para todas las cuestiones y actuaciones que deriven de la interpretación, aplicación y eventual ejecución de la garantía prestada, **debiéndose ser acompañado el aval debidamente de traducción al castellano por intérprete jurado oficial y con debidamente apostillado o de legalización según se trate del País concreto y de la normativa sectorial aplicable"** .

Quedan excluidos de la obligación de presentar aval:

Las presentadas por cualquier Administración Pública o empresa pública. Se considerarán empresas públicas aquellas en las que, a la fecha de presentación de la oferta de compra, al

menos el 50% de su capital social fuese propiedad de administraciones públicas, lo cual deberá ser acreditado en la oferta mediante la oportuna certificación.

Aquellas en las que el Juzgado considere que concurren circunstancias excepcionales que, en beneficio del concurso, aconsejen no eximir las total o parcialmente de la prestación del aval o garantía sino tan solo de modular los términos y condiciones en que se les exija la misma, con traslado previo a las partes."

4.- Se concede el plazo de tres días hábiles, y comunes , a todos lo que han presentado oferta CON AVAL , a través de su representación procesal , a fin de con conocimiento de este auto, puedan, en su caso, si así lo desean, adecuar los avales que fueron presentados a lo reseñado en este auto.

5.- Notificar la presente resolución a la concursada, a la Administración concursal y a los acreedores personados, y a las partes que han llevado a cabo presentación de ofertas desde el dictado de la providencia de 6 de noviembre de 2015 hasta la fecha del día de hoy igualmente a través de su representación procesal para que tengan conocimiento de este auto.

6. LLEVESE TESTIMONIO DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN A LA SECCIÓN PRIMERA Y A LA TERCERA

7. Queda sin efecto todo lo contenido en el plan de liquidación inicial y que ahora es modificado, en todo lo que se oponga a lo establecido en la presente resolución

MODO DE IMPUGNACIÓN: recurso de apelación, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación de aquélla, recurso que solo será podrá ser interpuesto y admitido por quienes siendo parte intraconcursal no hubiere podido realizar alegaciones a la propuesta realizada por la Ac en su escrito de modificación, o por quienes siendo parte hubieren formulado alegaciones que se hayan visto rechazadas, por aplicación estricta de los actos propios, sin que pueda ser recurrido en modo alguno por partes no concursales y por ende carentes de legitimación

Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 456.2 L.E.C.).



Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito legalmente establecido, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en la cuenta de este expediente

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así por este auto, lo acuerdo, mando y firmo, CARMELO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ, Magistrado- Juez titular del Juzgado mixto y de lo Mercantil nº 4 de Ciudad Real y de su partido Judicial.

Lo acuerda y firma S.S^a. Doy fe.

EL MAGISTRADO

EL LETR. DE LA ADMON DE JUSTICIA