

Juzgado Mercantil 1 de Gerona

Procedimiento: Concurso Voluntario Ordinario nº 37/2015

Concursada: FUNDACIÓ PARC CIENTÍFIC I TECNOLÒGIC DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA

Procurador: Esther Sirvent Carbonell

ES COPIA

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NUMERO 1 DE GERONA

DOÑA SOLE FONT PUIG, persona designada, en el concurso reseñado en la cabecera, para ejercer las funciones del cargo de administrador concursal, cargo que ostenta la sociedad CONSULTING YARD, SLP, ante el Juzgado comparezco y, como mejor en Derecho proceda,

D I C E

Uno.- Que en el plan de liquidación aprobado mediante auto de 24 de julio de 2017, se preveía que, una vez concluyera la segunda fase de liquidación, en la que se preveía la venta directa de la sub-unidad productiva en la que se integra el edificio denominado "H2O (ICRA)", así como aquella sub-unidad productiva en la que se integra el edificio denominado "NARCIS MONTURIOL", se debían iniciar, para cada una de las mismas, una tercera fase, en la que debían estos ser enajenados mediante subasta judicial.

Dos.- Que, una vez finalizada la segunda fase prevista en el plan de liquidación sin que se haya producido la enajenación de ninguna de las dos señaladas sub-unidades productivas, resulta procedente, de conformidad con lo previsto en el plan de liquidación, **solicitar la subasta de las dos sub-unidades productivas** indicadas en el anterior punto, lo que se realiza, a continuación, por medio del presente escrito:

PRIMERO.- SOLICITUD DE SUBASTA ELECTRÓNICA DE LAS SUB-UNIDADES PRODUCTIVAS, Y PROCEDIMIENTO DE SUBASTA.

1.1.- Solicitud de subasta electrónica:

De conformidad con lo previsto en el plan de liquidación, **se solicita al Juzgado, por medio del presente escrito, que acuerde abrir el procedimiento de subasta electrónica de las dos sub-unidades productivas de titularidad de la concursada que se identifican en este escrito, en concreto:**

Sub-unidad productiva en la que se integra el edificio denominado "H2O (ICRA)".

Sub-unidad productiva en la que se integra el edificio denominado "NARCIS MONTURIOL".

1.2.- Procedimiento de subasta electrónica:

El procedimiento de subasta de cada una de las señaladas dos sub-unidades productivas debe realizarse por el procedimiento de subasta electrónico previsto en el artículo 648 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y sujetarse a las reglas y previsiones previstas en el plan de liquidación, así como a las que se señalan en este escrito, y, en concreto, a lo previsto en el artículo 149.3 y 5 de la Ley Concursal, y a lo previsto en los artículos 644, 645, 646 y 647.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la convocatoria de la subasta electrónica, además de a las siguientes reglas y especialidades:

1.- La convocatoria de la subasta electrónica se realizará mediante decreto del Letrado de la Administración de Justicia, siendo posteriormente publicado su anuncio en el “Boletín Oficial del Estado” y, a título informativo, en el “Portal de la Administración de Justicia”.

2.- La subasta tendrá lugar de forma electrónica en el “Portal de subastas” y se abrirá en la fecha que se señale en el decreto de convocatoria de la misma.

3.- En el anuncio de la subasta realizado en el “Boletín Oficial del Estado”, se contendrá información sobre la fecha del anuncio, la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento, el número de identificación de éste y su clase, así como la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el “Portal de Subastas”.

4.- En el “Portal de Subastas” se incorporará, de manera separada para cada una de las dos sub-unidades subastadas, el Edicto, que incluirá las condiciones generales y particulares de la subasta, y de la sub-unidad productiva a subastar, la fecha de apertura de la subasta, la valoración de la sub-unidad productiva objeto de la subasta que sirve de tipo para la misma, la identificación de la finca objeto de subasta, sus datos registrales y la referencia catastral, la situación posesoria, y la posibilidad de visitar la sub-unidad productiva objeto de subasta, así como cuantos datos y circunstancias sean relevantes para la misma.

Los anteriores datos deberán remitirse al “Portal de Subastas” de forma que puedan ser tratados electrónicamente por este para facilitar y ordenar la información.

5.- En el Edicto y en el “Portal de Subastas” se hará constar igualmente que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o asume su inexistencia, así como las consecuencias de que sus pujas no superen los porcentajes del tipo de la subasta establecidos en el plan de liquidación.

6.- Según se estableció en el plan de liquidación, para poder tomar parte en el proceso de licitación y, en particular, en la subasta, y para que las ofertas presentadas puedan tenerse en cuenta y valorarse a efectos de la adjudicación de la sub-unidad productiva, los licitadores deberán, presentar en el Juzgado, en el plazo que se fije por el Juzgado, una oferta de compra que, conforme a lo previsto en el artículo 149.3 de la Ley Concursal, deberá incluir los siguientes contenidos:

6.1.- Identificación suficiente del ofertante.

6.2.- Declaración de que el ofertante conoce las condiciones generales y particulares de la subasta.

6.3.- Información sobre la solvencia económica del ofertante y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.

6.4.- Designación precisa de la sub-unidad productiva por la que presenta su oferta de compra, con referencia a los bienes, derechos, contratos y licencias o autorizaciones incluidos en la oferta.

6.5.- Justificación de haber consignado a través del “Portal de Subastas” el CINCO POR CIENTO (5 %) del valor de salida a efectos de subasta de la sub-unidad productiva correspondiente.

6.6.- Precio ofrecido para la compra de la sub-unidad productiva, modalidades de pago y garantías aportadas.

6.7.- En caso de que se transmitiesen bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, deberá señalarse en la oferta si el precio se ofrece con subsistencia de la garantía y subrogación del adjudicatario en el crédito privilegiado especial, o se ofrece sin subsistencia de las garantías.

6.7.1.- En caso de adjudicación sin subsistencia de la garantía y sin subrogación del adjudicatario en el crédito privilegiado especial al que la correspondiente sub-unidad productiva esté afecta, se producirán, como efectos legales, los previstos en el artículo 149.2.a) de la Ley Concursal, esto es, en primer lugar, que deberá entregarse a los acreedores privilegiados, previa la integración en la masa activa del producto líquido obtenido en la transmisión, la parte proporcional del precio obtenido equivalente al valor que el bien o derecho sobre el que se ha constituido la garantía suponga respecto del valor global de la sub-unidad productiva transmitida; en segundo lugar, que, si se diera el caso que el precio a percibir no alcanzase el valor de la garantía –no del crédito-, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley Concursal, sería necesario que manifestaran su conformidad a la transmisión los acreedores con privilegio especial que representaran al menos el 75 por ciento del pasivo de esta naturaleza afectado por la transmisión y que pertenezcan a la misma clase, según las define el artículo 94.2 de esa norma, aunque, teniendo en cuenta, que sólo será preciso demandar este consentimiento a aquellos acreedores que tengan derecho de ejecución separada, en los términos previstos en el artículo 57 de la Ley Concursal; y, en último lugar, que a la parte del valor de la garantía que no quedase satisfecha deberá darse la calificación crediticia que le corresponda según su naturaleza.

En este caso, también se producirá el efecto legal que se deriva de lo previsto en el artículo 149.5 de la Ley Concursal, y, por ello, el juez del concurso, al aprobar la transmisión, acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, incluida la que gravaba el bien afecto al privilegio especial y que ya no subsiste como garantía tras la transmisión.

6.7.2.- En caso de adjudicación con subsistencia de la garantía, se producirán, como efectos legales, los previstos en el artículo 149.2.b) de la Ley Concursal, esto es, que la subrogación del adquirente en la obligación del deudor se producirá sin que resulte necesario recabar el consentimiento del acreedor privilegiado, quedando excluido el crédito de la masa pasiva; debiendo, además, el juez del concurso velar por que el adquirente tenga la solvencia económica y medios necesarios para asumir la obligación que se transmite, para lo que podrá exigir al adjudicatario un aval u otro tipo de garantía.

En este caso, también se producirá el efecto legal previsto en el artículo 149.5 de la Ley Concursal, y, por ello, el juez del concurso, al aprobar la transmisión, acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo ésta que grava el bien afecta al privilegio especial y que subsiste como garantía tras la transmisión.

Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo previsto en el artículo 155.3 de la Ley Concursal y en plan de liquidación, esta administración concursal dará, en este mismo caso, traslado de forma fehaciente a los titulares de los créditos con privilegio especial de la oferta que contemple la transmisión del bien incluido en la unidad productiva con subsistencia de la garantía y con subrogación del adjudicatario en el crédito privilegiado especial al que el referido bien está afecto, al efecto de que, por plazo de 15 días, puedan alegar lo que a su derecho convenga –aunque no como potestad para que aceptar o no la subrogación, que ello corresponde en exclusiva al Juzgador, sino para que, en ese trámite de audiencia al que la Ley les da derecho, puedan presentar las alegaciones que entiendan mejor defienden sus intereses- y puedan, dentro

de dicho plazo, si así lo estimaran conveniente, mejorar la oferta presentada, plazo tras cuyo transcurso podrá llevarse a cabo la transmisión.

La referida subrogación del adquirente con subsistencia de la garantía no será posible, por excepción, cuando se trate de créditos tributarios o de la seguridad social.

6.8.- Importe de la partida adicional ofertada para cubrir los gastos realizados por la concursada para la conservación en funcionamiento de la actividad hasta la adjudicación definitiva de la sub-unidad productiva subastada.

En la oferta de compra debe comunicarse si se ofrece una partida adicional para cubrir los gastos necesarios para el mantenimiento del funcionamiento de la sub-unidad productiva.

6.9.- Incidencia de la oferta sobre los trabajadores afectos a la sub-unidad productiva.

En la oferta de compra debe explicarse la posición del ofertante respecto de la continuidad y subrogación en los contratos de trabajo de los trabajadores afectos a cada unidad productiva, según se figura en la lista de trabajadores afectos a la respectiva sub-unidad productiva que se acompaña como **Anexo n° 1**.

En ese sentido, el plan de liquidación permite la posibilidad de que el adquirente se subroge total o sólo parcialmente en los contratos de trabajo vigentes o, incluso, la de que su oferta no contemple subrogación alguna.

Por otra parte, conforme a lo previsto en el artículo 146bis.3 de la Ley Concursal, que permite al adquirente manifestar su voluntad de subrogarse en los contratos, y por remisión al artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, dicha manifestación no podrá en ningún caso impedir la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social de la concursada, aunque ello únicamente respecto de los trabajadores que el adjudicatario haya asumido en su oferta.

Adicionalmente, y conforme, ahora, a lo previsto en el artículo 149.4 de la Ley Concursal, la enajenación de la sub-unidad productiva conlleva que se produzca sucesión de empresa a los efectos laborales y de Seguridad social, pudiendo, sin embargo, el Juez acordar, en relación con la misma, que el adquirente no se subroge en la parte de la cuantía de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación que sea asumida por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con el artículo 33 del Estatuto de los Trabajadores.

En este sentido, el pasivo laboral y de seguridad social está únicamente constituido por las indemnizaciones de naturaleza salarial que acumulan los trabajadores cuyos contratos se hallen vinculados a la unidad productiva que se transmita, para el supuesto de que deban abonárseles las indemnizaciones por despido improcedente o por extinción del contrato de trabajo por causas objetivas.

6.10.- Plan de explotación de la unidad productiva:

En la oferta de compra deben identificarse las medidas concretas cuya aplicación debe asegurar el destino de la unidad productiva a las finalidades que son objeto de las condiciones resolutorias que, en su caso, graven a los derechos de superficie de las respectivas sub-unidades productivas.

6.11.- Ofrecimiento de garantías en cumplimiento del plan de explotación:

En la oferta de compra puede contenerse el ofrecimiento de aquellas garantías que se estimen oportunas para asegurar el cumplimiento de las finalidades objeto de la condición resolutoria.

6.12.- Incidencia de la oferta sobre los contratos de cesión de derechos de uso de espacios a los usuarios de la sub-unidad productiva:

En la oferta de compra debe explicarse la posición del ofertante respecto de la continuidad y subrogación en los contratos que resulten instrumentalmente necesarios para la continuidad de la explotación, y, muy especialmente, en los de cesión de derechos de uso de espacios a los usuarios, subrogándose en los derechos y obligaciones dimanantes de los mismos frente a dichos usuarios, así como a los proveedores.

Se acompaña, como **Anexo nº 2**, una lista de contratos de cesión de derechos de uso de espacios a usuarios afectos a las sub-unidades productivas.

La subrogación así manifestada y la posterior cesión se producirán, en su caso, conforme a lo previsto en el artículo 146.bis.1 de la Ley Concursal, esto es, sin necesidad de consentimiento del usuario o proveedor, sin perjuicio de la oportuna comunicación.

En caso de que el adquirente pretendiera no subrogarse en alguno de los contratos, debería identificarlo con claridad en su oferta de compra.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 146.bis.4 de la Ley Concursal, la subrogación en la posición contractual por el adquirente no conlleva obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, que permanecen en la masa pasiva, salvo en el caso de que el adquirente la hubiera asumido expresamente, o que existiese disposición legal en contrario, o, a causa de la sucesión que se produce con la enajenación con arreglo a lo previsto en el artículo 149.4 de la Ley Concursal, a los meros efectos laborales y de Seguridad Social.

7.- El valor de salida a efectos de la subasta será el siguiente:

7.1.- Para la unidad productiva en la que se integra el edificio denominado “H2O (ICRA)”: 2.091.234,95 €.

7.2.- Para la unidad productiva en la que se integra el edificio denominado “NARCIS MONTURIOL”: 3.553.172,23 €.

8.- Durante el plazo máximo de duración previsto en el artículo 649.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la subasta electrónica, cualquier interesado en la subasta podrá solicitar de la administración concursal inspeccionar la unidad productiva objeto de subasta.

9.- No se aprobará el remate a favor del mejor postor por un valor inferior al 60% del respectivo valor de salida fijado en el anterior punto 7.

10.- El tramo mínimo de puja se establece en CIEN EUROS (100,00 €).

11.- Queda prohibida la cesión a terceros de la postura o del remate.

12.- El acreedor titular del crédito con privilegio especial al que estén afectos los bienes subastados no podrá hacer uso de los privilegios que la Ley de Enjuiciamiento Civil otorga al ejecutante ni, en concreto, la prevista en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni tampoco la cesión del remate prevista en el artículo 647.3 de esa norma. No obstante, podrá el acreedor con privilegio especial estar exento de la obligación de consignar el depósito para participar en la subasta, si, dentro del plazo de firmeza del Decreto que anuncia la subasta, manifiesta al tribunal que solicita el alta como acreedor privilegiado en el “Portal de subastas”.

13.- Aprobado el remate a favor del mejor postor que hubiera superado el referido valor inferior, y una vez consignado, cuando proceda y en los términos dispuestos judicialmente, la diferencia

entre lo depositado y el precio total del remate, y previa consideración del contenido necesario de las ofertas al que se refiere el artículo 149.3 de la Ley Concursal, se dictará Decreto de adjudicación con los pronunciamientos que correspondan en derecho y, específicamente, los previstos en el artículo 149.5 de la Ley Concursal, en cuya virtud el juez del concurso, al aprobar la transmisión, acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo aquella que grave a un bien afecto al privilegio especial y que se transmita con subsistencia del gravamen.

14.- La entrega de la posesión del bien se entenderá realizada con el Decreto de adjudicación.

15.- El precio ofertado no dará derecho al ofertante, en caso de adjudicación, a hacerse con la titularidad de los derechos de cobro devengados por la concursada con anterioridad a la adjudicación.

16.- La subasta se agotará en un solo acto, de modo que, si no fuera posible aprobar el remate o adjudicar el bien, y sin posibilidad de que se formulen por el acreedor privilegiado peticiones de adjudicación posterior, ni de venta directa, se dará paso a la siguiente fase, y cuarta, de liquidación, tal como viene ésta prevista y definida en el plan de liquidación.

17.- No serán de aplicación las normas contenidas para la subasta de bienes inmuebles en la ley de Enjuiciamiento Civil, al corresponderse la subasta judicial del presente plan de liquidación con una ejecución universal, con las únicas excepciones de las previsiones contenidas en los artículos, 644, 645, 646, 647.1, 667 y 668 de dicha norma, en relación con la convocatoria de la subasta, y 648 y 649 de esa norma, en relación con la subasta electrónica.

18.- Reglas legales de orden tributario aplicables.

18.1.- Dispone el artículo 42.1.c de la Ley General Tributaria que la responsabilidad solidaria por la deuda tributaria de las personas o entidades que sucedan por cualquier concepto en la titularidad o ejercicio e explotaciones o actividades económicas no resultará aplicable a los adquirentes de explotaciones o actividades económicas pertenecientes a un deudor concursado, cuando la adquisición tenga lugar en un procedimiento concursal.

18.2.- Establece el artículo 46.5 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que el valor fijado en las resoluciones del juez del concurso para los bienes y derechos transmitidos corresponde a su valor real, no procediendo, en consecuencia, comprobación de valores, en las transmisiones de bienes y derecho que se produzcan en un procedimiento concursal, incluyendo las enajenaciones de activos llevadas a cabo en la fase de liquidación.

18.3.- La Norma de Registro y Valoración 19 del P. G. C. regula el tratamiento contable y, por ende, fiscal, que debe darse a las combinaciones de negocios, entendidas como aquellas operaciones en las que una empresa adquiera uno o varios negocios, y entre las que se halla la de adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios.

18.4.- Dispone el artículo 7.1º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido que no estará sujeta a dicho impuesto la transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporeales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, constituye una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios.

SEGUNDO.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS SUB-UNIDADES PRODUCTIVAS CUYA SUBASTA ELECTRÓNICA SE SOLICITA.

2.1.- SUB-UNIDAD PRODUCTIVA EN LA QUE SE INTEGRA EL EDIFICIO "H2O (ICRA)":

2.1.1.- Objeto de la venta mediante subasta electrónica

Titularidad del 64,54 % del derecho de superficie en cuya ejecución se ha construido y explota el edificio denominado H2O-ICRA, gravado con la condición resolutoria que se describe más adelante.

Incluye el mobiliario inventariado en el **Anexo nº 5**.

2.1.2.- Precio de salida de la subasta electrónica

El precio que se fija como precio tipo de salida en la subasta para esta sub-unidad productiva es el señalado en el plan de liquidación, en concreto: **2.091.234,95 €**.

2.1.3.- Identificación del derecho de superficie

2.1.3.1.- Constitución:

1.- Constituido mediante escritura de cesión gratuita de derecho de superficie de la parcela Norte, protocolizada por el Notario de Girona E. Brancós el 14 de junio de 2012, con número de protocolo 2.217. Cesión del derecho por plazo de 68 años, a partir del 14 de junio de 2012.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Volumen 4020, Libro 173, folio 99, finca 5152 de Gerona, por la parte de la finca que radica en el término municipal de Gerona; e inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Volumen 4024, Libro 74, folio 178, finca 2843 de Gerona, por la parte de la finca que radica en el término municipal de Quart.

Parcela de 46.419,35 m2, en Gerona y Quart.

2.- En virtud de escritura de rectificación del derecho de superficie, otorgada el 10 de mayo de 2013 ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 868, se rectificó el derecho de superficie en el sentido de tener dos derechos de superficie, un primero sobre una parcela de 12.408,01 m2 radicado en el término municipal de Gerona; y un segundo sobre una porción de terreno de 34.011,34 m2, que incluye la parte que ocupa el edificio H2O-ICRA, de los que 21.598,82 m2 están radicados en Gerona y 12.421,52 m2 están radicados en Quart.

3.- En virtud de escritura de rectificación del derecho de superficie, otorgada el 26 de noviembre de 2013 ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 2272, se rectificó el derecho de superficie, en el sentido de constituir tres derechos de superficie: el primero, finca registral 5152/1 de Gerona, sección 2ª, folio 193 del volumen 4075, que coincide con el sobre una parcela de 12.408,01 m2 radicado en el término municipal de Gerona, en el que se halla el edificio "Narcís Monturiol"; y, por otra parte, el segundo, finca registral 5152/2 de Gerona, sección 2ª al folio 200 del volumen 4075, libro 143; y el tercero, finca registral 5152/3 de Girona, sección 2ª al folio 129 del volumen 4081, del libro 144, y finca registral 2843/3 de Quart, al folio 104 del volumen 4078 del libro 80; en las que se ubica el edificio H2O-ICRA.

2.1.3.2.- Declaración de obra nueva:

Declaración notarial de obra nueva finalizada realizada mediante escritura notarial otorgada el 23 de julio de 2013, ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de

protocolo 1.458, según inscripción 3ª de fecha 3 de enero de 2014, que consta al Folio 201, del Libro 143, Tomo 4075.

El certificado de finalización de obra es de fecha 19 de julio de 2013.

2.1.3.3.- Condición resolutoria:

La cesión del derecho de superficie fue sometida, según figura en la primera de las referidas escrituras notariales, a la siguiente condición resolutoria: que la finca fuera destinada de forma exclusiva a la construcción de los dos edificios que forman parte del complejo de instalaciones del Parque Científico y tecnológico de la Universidad de Girona, los edificios “Narcís Monturiol” y “H2O-ICRA”, antes del 31 de diciembre de 2013, junto con sus instalaciones, infraestructuras y urbanización, y, asimismo, que la finca y sus instalaciones se destinaran de forma exclusiva a finalidades de centros de investigación y servicios universitarios.

En virtud de esta condición resolutoria, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas a dicha finalidad fundacional.

2.1.3.4.- Extinción del derecho de superficie:

El derecho de superficie cedido y que es objeto de subasta en cuanto al 64,54 % de su titularidad, se extinguirá el 31 de diciembre de 2080.

2.1.3.5.- Efectos de la extinción del derecho de superficie:

A la extinción del derecho de superficie, los edificios construidos revertirán gratuitamente a la Universidad de Girona, incluyendo todas las construcciones, obras y mejoras, según figura en la primera de las referidas escrituras notariales.

2.1.4.- Ubicación del edificio:

Calle Emili Grahit, 101, 17003-Girona.

2.1.5.- Datos registrales del edificio:

Inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Girona, al Tomo 4075, Libro 143, Folio 201, Inscripción 4ª. Número de finca: 5152/2.

Código IDUFIR: 17009000995927

Se adjunta nota simple del registro de la propiedad, como **Anexo nº 3**.

2.1.6.- Identificación catastral:

Referencia catastral: 6963201DG8466F0001LJ

2.1.7.- Superficie y descripción de la finca

2.1.7.1.- Superficies:

Superficie del suelo: 6.088 m2.

Superficie construida: 6.439 m2.

Ocupa una superficie de solar de 1.605,00 m2.

2.1.7.2.- Edificio desarrollado en planta baja y planta primera:

Planta Sótano: 2.455 m2.

Planta Baja: 1.480 m2.

Planta Primera: 1.269 m2.

Planta Segunda: 1.235 m2.

Suma: 6.439 m2.

2.1.7.3.- Elementos incluidos:

Incluye las instalaciones, los equipos, el mobiliario y el material de laboratorio que se colacionan en el inventario que se adjunta a este escrito.

2.1.8.- Titulares

2.1.8.1.- Del terreno:

Universidad de Gerona: titular de la plena propiedad del 100 % de las fincas matrices 5152 y 2843.

2.1.8.2.- Del derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio:

Fundació Parc Científic i Tecnològic de la Universitat de Girona: titular de una cuota indivisa del 64,54 % del derecho de superficie.

Universidad de Gerona: titular de una cuota indivisa del 35,46 % del derecho de superficie.

2.1.9.- Cargas.

2.1.9.1.- Condición resolutoria:

La parte indivisa del 64,54 % del derecho de superficie objeto de subasta se encuentra gravado mediante condición resolutoria, en cuya virtud, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas, sucesiva y conjuntamente, a las siguientes finalidades fundacionales:

1ª.- Que la finca fuera destinada de forma exclusiva a la construcción de los dos edificios que forman parte del complejo de instalaciones del Parque Científico y tecnológico de la Universidad de Gerona, los edificios denominados "Narcís Monturiol" y "H2O-ICRA", antes del 31 de diciembre de 2013, junto con sus instalaciones, infraestructuras y urbanización".

2ª.- Que la finca y sus instalaciones se destinen de forma exclusiva, durante toda la duración del derecho de superficie, a finalidades de centros de investigación y servicios universitarios.

2.1.10.- Licencias.

2.1.10.1.- Licencia de actividades y de ocupación: pendiente de concesión.

2.1.10.2.- Licencia de primera ocupación: solicitada la licencia; visita de la inspección ya realizada; presentado nuevo proyecto adecuado a las instrucciones manifestadas por la inspección.

2.2.11.- Trabajadores afectos a la unidad productiva

Los contratos de trabajo afectos a esta sub-unidad productiva son los que se relacionan, con descripción de sus características, en el **Anexo nº 1** que acompaña a este escrito.

El pasivo laboral y de seguridad social de la sub-unidad productiva está únicamente constituido por las indemnizaciones de naturaleza salarial que acumulan los trabajadores cuyos contratos se hallen vinculados a la sub-unidad productiva que se transmita, para el supuesto de que deban abonárseles las indemnizaciones por despido improcedente o por extinción del contrato de trabajo por causas objetivas.

El monto indemnizatorio máximo de naturaleza salarial acumulado por los contratos de trabajo vinculados a esta sub-unidad productiva, a fecha de 4 de junio de 2019, figura en el referido **Anexo nº 1**.

2.2.12.- Ocupantes y título jurídico

Esta unidad productiva tiene afectos los contratos de cesión de derecho de uso de espacios a usuarios del parque científico que se relacionan y cuyas circunstancias se definen en el **Anexo 2** de los que acompañan a esta solicitud.

2.2.- SUB-UNIDAD PRODUCTIVA EN LA QUE SE INTEGRA EL EDIFICIO “NARCÍS MONTURIOL”.

2.2.1.- Objeto de la venta mediante subasta judicial

Titularidad del 100,00 % del derecho de superficie en cuya ejecución se ha construido y explota el edificio denominado “NARCÍS MONTURIOL”, gravado con la condición resolutoria y el derecho real de hipoteca que se describe más adelante.

Incluye el mobiliario inventariado en el **Anexo nº 6**.

2.2.2.- Precio de salida de la subasta judicial

El precio que se fija como precio tipo de salida en la subasta para esta sub-unidad productiva es el señalado en el plan de liquidación, en concreto: **3.553.172,23 €**.

2.2.3.- Identificación del derecho de superficie

2.2.3.1.- Constitución:

1.- Constituido mediante escritura de cesión gratuita de derecho de superficie de la parcela Norte, protocolizada por el Notario de Girona E. Brancós el 14 de junio de 2012, con número de protocolo 2.217. Cesión del derecho por plazo de 68 años, a partir del 14 de junio de 2012.

Inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Volumen 4020, Libro 173, folio 99, finca 5152 de Gerona, por la parte de la finca que radica en el término municipal de Gerona; e inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Volumen 4024, Libro 74, folio 178, finca 2843 de Gerona, por la parte de la finca que radica en el término municipal de Quart.

Parcela de 46.419,35 m2, en Gerona y Quart.

2.- En virtud de escritura de rectificación del derecho de superficie, otorgada el 10 de mayo de 2013 ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 868, se rectificó el derecho de superficie en el sentido de tener dos derechos de superficie, un primero sobre una parcela de 12.408,01 m2 radicado en el término municipal de Gerona; y un segundo sobre una porción de terreno de 34.011,34 m2, que incluye la parte que ocupa el edificio H2O-ICRA, de los que 21.598,82 m2 están radicados en Gerona y 12.421,52 m2 están radicados en Quart.

3.- En virtud de escritura de rectificación del derecho de superficie, otorgada el 26 de noviembre de 2013 ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 2272, se rectificó el derecho de superficie, en el sentido de constituir tres derechos de superficie: el primero, finca registral 5152/1 de Gerona, sección 2ª, folio 193 del volumen 4075, que coincide con el sobre una parcela de 12.408,01 m2 radicado en el término municipal de Gerona, en el que se halla el edificio Narcís Monturiol; y, por otra parte, el segundo, finca registral 5152/2 de Gerona, sección 2ª al folio 200 del volumen 4075, libro 143; y el tercero, finca registral 5152/3 de Girona, sección 2ª al folio 129 del volumen 4081, del libro 144, y finca

regstral 2843/3 de Quart, al folio 104 del volumen 4078 del libro 80; en las que se ubica el edificio H2O-ICRA.

2.2.3.2.- Declaración de obra nueva:

Declaración notarial de obra nueva finalizada mediante escritura notarial, otorgada el 10 de mayo de 2013 ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 868, según inscripción 1ª de fecha 19 de junio de 2013, al Folio 193, del Libro 143, Tomo 4075.

2.2.3.3.- Condición resolutoria:

La cesión del derecho de superficie fue sometida, según es de ver en la referida escritura notarial, a la siguiente condición resolutoria: que la finca fuera destinada de forma exclusiva a la construcción de los dos edificios que forman parte del complejo de instalaciones del Parque Científico y tecnológico de la Universidad de Gerona, los edificios Narcís Monturiol y H2O-ICRA, antes del 31 de diciembre de 2013, junto con sus instalaciones, infraestructuras y urbanización, y, asimismo, que la finca y sus instalaciones se destinaran de forma exclusiva a finalidades de centros de investigación y servicios universitarios.

En virtud de esta condición resolutoria, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas a dicha finalidad fundacional.

2.2.3.4.- Extinción del derecho de superficie:

El derecho de superficie cedido se extinguirá el 31 de diciembre de 2080.

2.2.3.5.- Efectos de la extinción del derecho de superficie:

A la extinción del derecho de superficie, los edificios construidos revertirán gratuitamente a la Universidad de Girona, incluyendo todas las construcciones, obras y mejoras, según es de ver en la referida escritura notarial.

2.2.4.- Ubicación del edificio:

Emili Grahit, 91, 17003 Girona (Girona).

2.2.5.- Datos registrales del edificio:

Inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Girona, al Tomo 4075, Libro 143, Folio 193, Inscripción 2ª. Número de finca: 5152.

Código IDUFIR: 17009000995910.

Se adjunta nota simple del registro de la propiedad, como **Anexo nº 4**.

2.2.6.- Identificación catastral:

Referencia catastral: 6664801DG8466F0001EJ

2.2.7.- Superficie y descripción de la finca

2.2.7.1.- Superficies:

Superficie del suelo: 5.676 m2.

Superficie construida: 9.162 m2.

2.2.7.2.- Edificio desarrollado en planta baja y planta primera:

Planta Sótano: 1.298,25 m2.

Planta Semi – Sótano: 1.371,40 m2.

Planta Baja: 1.607,52 m2.

Planta Primera: 2.147,66 m2.

Planta Segunda: 1.835,16 m2.

Planta Tercera: 1.380,59 m2.

Suma total: 9.640,57 m2.

2.2.7.3.- Elementos incluidos:

Incluye las instalaciones, los equipos, el mobiliario y el material de laboratorio que se colocan en el inventario que se adjunta a este escrito.

2.2.8.- Titulares

2.2.8.1.-Del terreno:

Universidad de Gerona: titular del 100 % de la plena propiedad de las fincas matrices 5152 y 2843.

2.2.8.2.-Del derecho de superficie:

Fundació Parc Científic i Tecnològic de la Universitat de Girona: titular del 100 % del derecho de superficie.

2.2.9.- Cargas.

2.2.9.1.- Condición resolutoria:

El derecho de superficie objeto de subasta se encuentra gravado mediante condición resolutoria, en cuya virtud, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas, sucesiva y conjuntamente, a las siguientes finalidades fundacionales:

1ª.- Que la finca fuera destinada de forma exclusiva a la construcción de los dos edificios que forman parte del complejo de instalaciones del Parque Científico y tecnológico de la Universidad de Gerona, los edificios denominados “Narcís Monturiol” y “H2O-ICRA”, antes del 31 de diciembre de 2013, junto con sus instalaciones, infraestructuras y urbanización”.

2ª.- Que la finca y sus instalaciones se destinen de forma exclusiva, durante toda la duración del derecho de superficie, a finalidades de centros de investigación y servicios universitarios.

2.2.9.2.- Cargas hipotecarias:

2.2.9.2.1.- Hipoteca voluntaria:

Constituida a favor del Estado, en garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del acuerdo de aplazamiento/fraccionamiento de pago, expediente 171240329371H (clave de liquidación M208881170005450, según certificación de deudas de la AEAT de 17 de marzo de 2015), concedido por la AEAT, del que resultó una deuda garantizada de importe total de quinientos tres mil trescientos setenta y nueve euros y cincuenta y cinco céntimos (503.379,55 €), que comprende el importe del principal de la deuda de trescientos cincuenta y dos mil setecientos setenta y un euros y veintidós céntimos (352.771,22 €), cuarenta y nueve mil novecientos treinta y dos euros y cuarenta y tres céntimos (49.932,43 €) de intereses de demora, y más un veinticinco por ciento de la suma de ambas partidas, que son cien mil seiscientos setenta y cinco euros y noventa y un céntimos (100.675,91 €), para costas. Fecha del último vencimiento: veinte de julio de dos mil diecisiete. Valor a efectos de subasta: trece millones sesenta y un mil ciento cincuenta y cinco euros.

Constituida mediante escritura autorizada el diez de mayo de dos mil trece por el Notario de Girona don Enric Brancós Núñez, número 869 de protocolo. Fecha de inscripción: veinticinco de junio del año dos mil trece.

2.2.9.2.2.- Créditos garantizados:

El referido derecho real de hipoteca garantiza en la actualidad un crédito con privilegio especial de naturaleza pública, del que es titular la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), cuyo saldo adeudado, tal como ha sido reconocido en el concurso con esa calificación, era inicialmente de 241.357,25 €, que correspondían 166.385,69 €, a importe de principal pendiente; 24.971,56 €, a intereses de demora garantizados devengados; y 50.000 €, a recargo de apremio (según certificación de deudas de la AEAT de 17 de marzo de 2015).

El importe del crédito con privilegio especial reconocido en el concurso aumentó, tras ulterior liquidación de intereses comunicada por la AEAT a 253.311,75 €, al incluir 11.954,50 € de intereses de demora adicionales devengados durante el concurso y cubiertos por la garantía real (certificación de deudas de 10 de julio de 2017).

Por tanto, el crédito con privilegio especial reconocido hasta el momento en el concurso tiene un importe total de 253.311,75 €, de los cuales 166.385,69 € corresponden a importe de principal pendiente, 36.926,06 € corresponden a intereses de demora garantizados devengados, y 50.000 € corresponden a recargo de apremio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.3 de la Ley Concursal, el privilegio especial sólo alcanza a la parte del crédito que no exceda del valor de la garantía que consta en la lista de acreedores, calculada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94.5 de la Ley Concursal, siendo el importe del crédito, en lo que exceda del importe del reconocido como privilegiado especial, calificado según su naturaleza.

El valor de la garantía a los efectos del artículo 90.3 de la Ley Concursal (garantías constituidas en aseguramiento de crédito que goce de privilegio especial) será determinado, conforme al artículo 94.5 de la Ley Concursal, deduciendo, de los 9/10 del valor razonable del bien derecho sobre el que esté constituida la garantía, las deudas pendientes que gocen de garantía preferente sobre el mismo bien, sin que el valor de la garantía pueda ser inferior a cero, ni superior al valor del crédito privilegiado ni al valor de la responsabilidad máxima hipotecaria que se hubiera pactado.

A estos efectos, dispone el artículo 57.1 de la Ley Concursal que los intereses de los créditos garantizados con garantía real seguirán devengándose tras la declaración de concurso y serán exigibles hasta donde alcance la respectiva garantía.

La sobredicha hipoteca voluntaria garantizaba la deuda aplazada hasta un máximo, por principal, de 352.771,22 €; hasta un máximo, en concepto de intereses de demora, de 49.932,43 €; y hasta un máximo, en concepto de costas, de 100.675,91 €.

Y, como se ha señalado arriba, el crédito con privilegio especial reconocido hasta el momento en el concurso tiene un importe total de 253.311,75 €, de los cuales 166.385,69 € corresponden a importe de principal pendiente, 36.926,06 € corresponden a intereses de demora garantizados devengados, y 50.000 € corresponden a recargo de apremio.

Dada esta situación de hecho, y la descrita regulación legal, y a efectos de la afectación del bien al pago del crédito privilegiado especial, se debe solicitar a la AEAT que presente nueva certificación de deudas en la que se comunique la liquidación de los intereses de demora devengados desde la fecha de la última certificación de deudas, 10 de julio de 2017, y hasta la

actualidad, teniendo en cuenta que el máximo de intereses de demora cubiertos por la garantía real y, que por ello, se siguen devengando tras la declaración de concurso es de 49.932,43 € y que los intereses de demora garantizados ya reconocidos en el concurso ascienden ya, en la actualidad, a 36.926,06 €.

2.2.9.3.- Derecho de uso:

Derecho de uso, cedido hasta el 16 de septiembre del año 2.080 por escritura pública otorgada ante la Notario Belén Mayoral del Barrio, en fecha de 2 de junio de 2015, bajo número de su protocolo 950.

Entidad cedente: Parc Científic i Tecnològic de la Universitat de Girona (en adelante, Parc Científic).

Entidad cesionaria: Diputación de Gerona.

Superficie cuyo uso se cede: plantas 2ª y 3ª del bloque B del edificio Narcís Monturiol, espacios P2 B1 a P2 B12 y P3 B1 a P3 B12.

2.2.10.- Licencias.

2.1.10.1.- Licencia de actividades y de ocupación: concedidas y vigentes.

2.1.10.2.- Licencia de primera ocupación: solicitada la licencia; visita de la inspección ya realizada.

2.2.11.- Trabajadores afectos a la unidad productiva

Los contratos de trabajo afectos a esta sub-unidad productiva son los que se relacionan, con descripción de sus características, en el **Anexo nº 1** que acompaña a este escrito.

El pasivo laboral y de seguridad social de la sub-unidad productiva está únicamente constituido por las indemnizaciones de naturaleza salarial que acumulan los trabajadores cuyos contratos se hallen vinculados a la sub-unidad productiva que se transmite, para el supuesto de que deban abonárseles las indemnizaciones por despido improcedente o por extinción del contrato de trabajo por causas objetivas.

El monto indemnizatorio máximo de naturaleza salarial acumulado por los contratos de trabajo vinculados a esta sub-unidad productiva, a fecha de 4 de junio de 2019, figura en el referido **Anexo nº 1**.

2.2.12.- Ocupantes y título jurídico

Esta unidad productiva tiene afectos los contratos de cesión de derecho de uso de espacios a usuarios del parque científico que se relacionan y cuyas circunstancias se definen en el **Anexo 2** de los que acompañan a esta solicitud.

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN ANEXA

Acompañan a la presente solicitud de subasta los siguientes documentos:

Anexo nº 1: lista de trabajadores afectos a la respectiva sub-unidad productiva

Anexo nº 2: lista de contratos de cesión de derechos de uso de espacios a usuarios afectos a las sub-unidades productivas,

Anexo nº 3.- Nota simple del Registro de la Propiedad nº 1 de Gerona, correspondiente al edificio "H2O (ICRA)".

Anexo nº 4.- Nota simple del Registro de la Propiedad nº 1 de Gerona, correspondiente al edificio "NARCÍS MONTURIOL".

Anexo nº 5.- Inventario de bienes muebles incluidos en el edificio "H20 (ICRA)".

Anexo nº 6.- Inventario de bienes muebles incluidos en el edificio "NARCÍS MONTURIOL".

CUARTO.- DATOS PERSONALES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

Administrador concursal:

CONSULTING YARD, SLP.

CIF: B-55209050.

Persona designada para ejercer las funciones del cargo de administrador concursal:

Dña Sole Font Puig.

DNI: 77.909.103-F.

Dirección:

Calle Mossèn Cinto Verdaguer, 21, Apartado de Correos: 160. 17430-Santa Coloma de Farners (Gerona).

Email: sfont@nfassessors.com

Por todo ello,

SUPlico AL JUZGADO, Que se tenga por presentado este escrito, lo admita, y tenga por solicitada la apertura del procedimiento de subasta electrónica de las dos sub-unidades productivas identificadas en el cuerpo de este escrito, y, en sus méritos, acuerde señalar la subasta electrónica de las mismas.

Todo ello que, por ser de justicia, lo pido, en Girona, a veinte de junio de dos mil diecinueve.

Fdo.- CONSULTING YARD, SLP

Sole Font Puig

Administrador único y persona designada para el ejercicio de las funciones del cargo de administrador concursal.

