

**IV. Administración de Justicia****JUZGADOS DE LO MERCANTIL****38934 MADRID**

Doña Isabel Carro Rodríguez, Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado Mercantil n.º 9 de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el Auto de 15 de septiembre de 2016, por medio del presente edicto Anuncia la Apertura del plazo para la presentación de ofertas en los concursos 154/2014, 175/2014 y 176/2014, en el plan de liquidación coordinado de las Compañías del "Grupo Marme" – conformado por las Marme Inversiones 2007, S.L. (concurso ordinario 176/2014. NIG: 28079140060412014 ( en lo sucesivo MARME); Delma Projectontwikkeling, B.V. (concurso ordinario 175/2014. NIG 28079140057982014 ( en adelante DELMA); Y Ramblas Investments, B.V. (concurso ordinario 154/2014 NIG 2807947220140002028 (a partir de ahora RAMBLAS)-, para la adquisición como unidad productiva del activo financiero denominado "Ciudad Financiera del Banco Santander".

El plazo para formular las ofertas es que quince días hábiles, improrrogables y sin día de gracia a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE) del presente anuncio, sin computar el mes de agosto.

**FORMA DE PRESENTAR LAS OFERTAS:**

Todas las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado en la Secretaría del Juzgado Mercantil n.º 9 de Madrid, dirigidas al concurso 176/2014 de MARME INVERSIONES 2007, S.L.

**PLAZO DE PRESENTACION OFERTAS:**

El plazo de presentación de ofertas será de 15 días hábiles (sin plazo de gracia) a computar desde la última publicación en el BOE del anuncio de apertura del plazo para la presentación de ofertas, sin computar el mes de agosto.

**CONTENIDO DE LAS OFERTAS**

Las ofertas de adquisición de activos y pasivos que se formulen, podrán articularse mediante la adquisición de totalidad de las participaciones de MARME o de DELMA, y deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

a) Comprender la adquisición de todos los activos de MARME en su conjunto, incluidos los créditos litigiosos de MARME contra terceros y de terceros contra MARME, o de todos los activos de dicha compañía, excluida la caja.

b) Asumir todos los pasivos en su conjunto, de tal forma que comporte satisfacer de forma íntegra todos los pasivos de MARME que no sean objeto de ningún procedimiento o reclamación en relación con su existencia o cuantía, aunque se trate de créditos en los que se cuestione su calificación.

c) Respecto de los pasivos de MARME que actualmente sean objeto de procedimiento o reclamaciones sobre su existencia o cuantía, se podrá optar por:

i) Pagar al acreedor la cantidad reclamada por este.

ii) Transigir los créditos litigiosos de forma que a efectos concursales no sean exigibles.

iii) Depositar la cuantía total de los créditos litigiosos reclamados, incluyendo en su caso intereses, en la cuenta de consignaciones del Juzgado a la espera de la resolución de dichos procedimientos.

iv) Asegurar el pago de la cuantía íntegra de los pasivos litigiosos mediante garantía a primer requerimiento de una entidad financiera supervisada por una autoridad financiera de un país de la OCDE, que haya obtenido calificación crediticia de "investment grade" respecto de sus obligaciones a corto plazo.

d) Asumir los costes fiscales de la operación, incluso aquellos impuestos que recaigan en la transmitente, y los propios de la transmisión de la titularidad de los bienes enajenados.

e) Tener carácter vinculante.

f) Identificar con claridad la cantidad ofrecida a ingresar en las sociedades DELMA o RAMBLAS y las condiciones particulares de cada una, las posibilidades y garantías razonables de su cumplimiento y realización temporal.

g) Indicar las garantías de cumplimiento de las obligaciones asumidas o, en su caso, la conformidad de los acreedores afectados.

h) Presentar la caución indicada en el apartado 274 siguiente y asumir la penalización de la pérdida del depósito en caso de incumplimiento.

i) Señalamiento de plazo de vigencia de la oferta y su implantación.

j) Acreditar la solvencia necesaria para la financiación de la adquisición propuesta de acuerdo con la letra anterior y garantizar la ejecución de las obligaciones asumidas en la oferta.

k) Asumir la penalización de la pérdida del depósito en caso de incumplimiento.

l) Si la oferta recayese sobre activos de DELMA, deberá cuantificar el importe (en su caso) a satisfacer a DELMA o el importe de los pasivos de DELMA que el oferente satisfará mediante la implementación de la oferta.

## REQUISITOS FORMALES DE LAS OFERTAS

Las ofertas de adquisición contenidas en sobre cerrado, deberán ajustarse a los siguientes requisitos formales:

a) Estar redactadas en castellano.

b) Identificar al oferente.

c) fijar una dirección de correo electrónico y otra con carácter subsidiario, en el que recibir las comunicaciones remitidas por la Administración Concursal por dicho medio, que, en defecto de acuse de recibo surtirán de notificación formal a las 24 horas de su remisión.

d) Estar firmadas por la persona o personas que realizan la oferta o por representantes de las personas jurídicas habilitados, debiendo acreditar la suficiencia de la representación a requerimiento de la Administración Concursal

e) Concretar el objeto, precio de adquisición y forma de pago.

f) Concretar la modalidad o negocio jurídico que pretende se instrumente para la adquisición de los diferentes activos.

g) Descripción del procedimiento y cronología a seguir para la ejecución de la oferta si es aceptada.

h) Acreditar la solvencia necesaria para la adquisición y garantizar la ejecución de las obligaciones asumidas, que se demoren en cuanto a su cumplimiento o que dependan de terceros

i) Relación individualizada de acuerdos transaccionales alcanzados o litigios e incidentes a desistir.

## DEPÓSITO PARA CONCURRIR

Los interesados en participar en el concurso para la adquisición de activos de las sociedades del GRUPO, sean o no acreedores de alguna de las sociedades concursadas, deberán prestar caución en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la oferta vinculante, constituyendo un depósito en efectivo en la cuenta de consignaciones del Juzgado de 20 millones de euros, en consecuencia no se podrá ofrecer como depósito créditos concursales.

El número de cuenta en el que efectuar el ingreso es: 4230-0000-52-0176-14.

Alternativamente, se admitirá un aval bancario a primer requerimiento por dicho importe proveniente de una entidad financiera supervisada por una autoridad financiera de un país de la OCDE que haya obtenido calificación crediticia de "investment grade" respecto de sus obligaciones a corto plazo o una combinación de los dos anteriores.

## APERTURA DE OFERTAS, PROCLAMACION DEL RESULTADO

El segundo día hábil siguiente al vencimiento del plazo la Administración Concursal se hará cargo de las ofertas y, de permitirlo la agenda judicial, procederá a la apertura de las mismas a presencia del Letrado de la Administración de Justicia, extendiéndose acta de las ofertas recibidas.

## PÉRDIDAS DEL DEPÓSITO PARA CONCURRIR

El incumplimiento de los términos y condiciones de la que sea identificada como mejor oferta, o la no formalización de la misma por causas imputables al oferente, incluida la no obtención de la financiación necesaria para la adquisición e implementación de la oferta, será determinante de la pérdida del depósito en favor de la masa del concurso MARME.

## OTRAS CONDICIONES Y TRÁMITES

En cuanto al resto de condiciones, trámite de mejora y otras circunstancias, se contienen en el Plan de Liquidación coordinada, se podrán consultar en la el propio Juzgado

Y para que sirva de publicidad de la apertura del plazo de para la presentación de ofertas expido el presente en Madrid a trece de julio de dos mil dieciocho.

La Letrado de la Administración de Justicia

Lo anteriormente inserto concuerda bien y fielmente con el original al que me remito y, para que conste, libro el presente en

Madrid, 13 de julio de 2018.- La Letrado de la Administración de Justicia.

## ANEXO

### AUTO

En Madrid, a quince de septiembre de dos mil dieciséis.

### HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 26 de octubre de 2015 se dictó Auto que aprobaba el plan de liquidación coordinada presentado por la administración concursal en los concursos de las entidades del mismo grupo: MARME INVERSIONES 2007, S.L.U., DELMA PROJECTONTWIKKELING, B.V. y RAMBLAS INVESTMENTS, B.V.

SEGUNDO.- Se ha solicitado la aclaración de dicha resolución: 1) por la entidad STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR OLIVO, representada por la Procuradora Sra. Barallat López; 2) por las entidades BAYERISCHE LANDESBANK (en adelante BLB), HSH NORDBANK AG (HSH) y ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC (RBS) representadas por la Procuradora Sra. Bueno Ramírez, CAIXABANK, S.A., representada por el Procurador Sr. Montero Reiter, y ING BANK N.V., representada por el Procurador Sr. Orquín Cedenilla; 3) por AABAR BLOCK SARL, representada por la Procuradora Sra. Robledo Machuca; y 4) por Don Glenn Maud y CRUZ HOLDINGS LIMITED, representados por la Procuradora Sra. Barallat López.

De dichas solicitudes se dio traslado a las partes personadas para que hicieran las alegaciones oportunas, quedando los autos pendientes de resolución.

TERCERO.- Por la administración concursal se presentó propuesta de modificación del plan de liquidación, acordándose dar traslado a las partes personadas para que hicieran alegaciones y observaciones a la modificación propuesta y en el mismo trámite, manifestaran si en su caso mantenían o no la solicitud de aclaración y complemento del Auto para el caso de que no se aprobara la modificación interesada.

Evacuado dicho trámite, quedaron los autos pendientes de resolución.

### RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En la presente sección de liquidación del concurso de acreedores 175/14 se dictó Auto de fecha 26 de octubre de 2015 aprobando el plan que había presentado la administración concursal, para la liquidación coordinada de las tres sociedades integrantes del mismo Grupo: MARME INVERSIONES 2007, S.L.U., DELMA PROJECTONTWIKKELING, B.V. y RAMBLAS INVESTMENTS, B.V.

Por varias de las partes personadas se ha solicitado la aclaración y complemento de dicha resolución y, estando pendiente dicho trámite procesal, la administración concursal presentó escrito solicitando la modificación del plan de liquidación. Por tanto, debe resolverse ahora si procede o no la modificación del plan de liquidación propuesta por la administración concursal y en su caso, las aclaraciones solicitadas por las partes al Auto que aprobaba el plan presentado por la administración concursal.

El administrador concursal justifica la modificación del plan de liquidación

coordinada de las entidades del grupo empresarial de la siguiente forma: en primer lugar, alega que el plan de liquidación se basa en la oferta de adquisición de activos presentada por Aabar Block S.A.R.L. y Edgeworth Capital, S.A.R.L. que ha decaído al no ser ratificada después de la aprobación del plan y contenía algunas previsiones que han quedado vacías de contenido; y, además, que la liquidación se ve dificultada por dos factores: la gran litigiosidad y el gran valor de los activos.

Con la modificación propuesta pretende:

(i) Adaptar el plan a las circunstancias concurrentes en estos momentos, teniendo en cuenta las observaciones que se han formulado y las distintas propuestas de adquisición que se han ido barajando, tendentes a facilitar la concurrencia –especialmente mediante la disminución del importe de la caución para que puedan tenerse en cuenta las ofertas-, asegurar la seriedad de las mismas –a tal fin se exige una caución en efectivo o instrumentos equivalentes-, situar a todos los potenciales concurrentes en igualdad de condiciones –se suprime la exención de consignar a los acreedores del grupo MARME.

(ii) El elevado importe de cualquier oferta razonable para la adquisición de los activos, hace previsible que no pueda efectuarla un solo inversor con fondos propios, sino que será necesario acudir a la financiación externa imposible de obtener si no existe una seguridad jurídica razonable de que los fondos facilitados han de culminar con la adquisición de los activos que, a la postre, constituyen la garantía del retorno de las cantidades facilitadas al inversor.

(iii) Los costes de la financiación externa exigen adecuar los plazos a los tiempos que impone el mercado financiero y regular un sistema de adjudicación en dos fases: la primera dirigida a garantizar a la oferta que resulte ganadora que en caso de obtener la financiación comprometida culminará con la realización progresiva de una serie de operaciones de transmisión de la titularidad de los activos y pasivos; la segunda tendente a comprobar la puntual ejecución de las distintas operaciones que comporte cualquier oferta y dotar de efectividad a la transmisión de los activos y su inscripción en el Registro de la Propiedad con los mínimos costes.

SEGUNDO.- Las solicitudes de aclaración y complemento del Auto se referían a los siguientes extremos:

1.- Las entidades BAYERISCHE LANDESBANK (en adelante BLB), HSH NORDBANK AG (HSH) y ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC (RBS) y CAIXABANK, S.A., y ING BANK N.V., solicitan que se aclare el auto de 26 de octubre de 2015 en el siguiente sentido: en primer lugar, si en el supuesto de que se presentaran ofertas para la adquisición de las acciones de Marme, Delma pignoradas a favor de los denominados Acreedores Senior, si a la venta de dichas acciones no le resultarían de aplicación las reglas contenidas en el artículo 155.4 LC. En segundo lugar, si resulta o no aplicable la reforma operada por la Ley 9/2015 en su totalidad, incluyendo las modificaciones introducidas por el Real Decreto Ley 4/2014 de 7 de marzo); en tercer lugar, si el plazo de ratificación de las ofertas que se han presentado con anterioridad es de 10 días hábiles o 15 días hábiles siguientes a la aprobación del plan. En cuarto lugar, se aclare la coordinación de los planes de liquidación individuales. En quinto lugar, si las ofertas que se presenten deben suponer una contraprestación mínima a recibir por Ramblas por importe de 380 millones de euros o si por el contrario, se admitirán ofertas inferiores a dicha cantidad. Por último, si el adquirente de los activos debe asumir los tributos directamente derivados de la venta y no otros impuestos de tipo societario que pudieran derivarse indirectamente de la venta.

2.- La entidad STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR OLIVO, solicita la

aclaración del procedimiento de venta previsto en el plan de liquidación, en particular: solicita que se concrete que el plazo para presentar ofertas comienza desde la fecha en que el último edicto notificando el contenido del último auto aprobando el plan de liquidación conjunta de las tres sociedades (incluyendo autos por los que se proceda a cualquier aclaración, subsanación o complemento) se publique en el tablón de anuncios del juzgado y en cualquier otro mecanismo de publicidad alternativo que permita una correcta notificación a todos los posibles interesados, como pueda ser, por ejemplo, el diario Financial Times o cualquier otro medio de comunicación que tenga acceso a los principales mercados financieros internacionales; que la liquidación conjunta de MARME, DELMA y RAMBLAS supondrá la liberación de las cargas y gravámenes constituidos sobre las participaciones en el caso de que las mismas sean el objeto directo de compra; en el caso de venta de las participaciones sociales, se solicita que se detalle que el oferente que presente una oferta para la adquisición de las participaciones de DELMA o MARME se vea obligado a explicar y evidenciar de forma suficiente los términos, acuerdos y actuaciones bajo los cuales va a llevar a cabo la salida de Delma o Marme del concurso y si, como consecuencia de la adquisición de las participaciones de Delma o Marme por cualquier oferente, se suspenderá la liquidación concursal. En el caso de que no sea posible la venta en globo y se produzca la venta en lotes, debe determinarse qué bienes conforman el activo financiero y, en particular, a partir de qué momento las rentas generadas del arrendatario de la Ciudad Financiera podrán entenderse incluidas dentro del activo financiero y corresponderán al comprador.

3.- AABAR BLOCK SARL solicita que se aclare que el plazo para la presentación de las ofertas es de quince días hábiles a contar desde la última de las publicaciones de la resolución que apruebe el plan de liquidación. Al acordar el Auto que debe darse publicidad adicional al proceso de liquidación, debería añadirse que el Auto se publique en el boletín Oficial del Estado y que el plazo de presentación de ofertas bajo el plan coordinado comience a contarse desde la última de las publicaciones relativas a la aprobación del plan de liquidación para las tres sociedades del grupo. Además, que se aclare el Auto en el sentido de expresar que la Carta Oferta de 29 de abril de 2015 presentada por AABAR BLOCK y EDGEWORTH CAPITAL expiró automáticamente por el transcurso de su plazo de validez.

4.- Don Glenn Maud y CRUZ HOLDINGS LIMITED, solicitan que, al establecerse en el Auto que no puede aprobarse el plan de liquidación en lo que suponga alterar el orden de pago de los créditos establecido en la Ley Concursal, se aclare si los créditos calificados como subordinados por razón de concurrir la causa señalada en el artículo 92.5 LC habrá de percibir el importe de sus créditos a prorrata, conforme resulta del artículo 158.2 LC. También, que se aclare si resulta posible transmitir el activo a una mercantil que pueda acogerse al régimen de la SOCIMI de forma inmediata por no haber estado nunca en situación concursal. Por último, se solicita que se precisen las medidas de publicidad a las que se hace referencia en el razonamiento undécimo del Auto.

TERCERO.- Las modificaciones que propone la administración concursal son las siguientes:

1) Suprimir los apartados: 75 (referido a la posible publicidad selectiva y la contratación de un bróker profesión con retribución a cargo del adquirente); 77 (relativo a la exención de caución a los acreedores concurrentes) y 88 (en el que se aludía a las ofertas que no han sido ratificadas);

2) Suprimir los apartados 93 a 114 (que hacían referencia a la posible

enajenación directa al margen del plan y la incidencia de la pérdida del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI).

3) Modificar el apartado 225 que regula el procedimiento de enajenación directa, que quedaría redactado del siguiente modo:

a.- Apertura del periodo de recepción de ofertas en sobre cerrado con una duración de diez días hábiles.

b.- en el caso de que se presenten ofertas, el undécimo día hábil, apertura de las ofertas y valoración por la administración concursal de las recibidas y proclamación de la mejor dentro de los tres días hábiles siguientes a la conclusión del periodo anterior.

c.-el decimocuarto día hábil, se procederá a la comunicación por el administrador concursal de la mejor oferta al Juzgado y, simultáneamente y por vía informática, a todos los que hayan concurrido.

d.- Apertura simultánea de la fase de mejora con una duración de diez días hábiles a contar desde el siguiente a la referida comunicación.

e.- en el caso de que se presenten nuevas ofertas, se procederá a la apertura de las recibidas y a su valoración por la administración concursal que proclamará la mejor dentro de los tres días hábiles siguientes.

f.- En caso de empate, la administración concursal convocará comparecencia en el plazo de 3 días hábiles para presentar nuevas ofertas con cadencia entre ofertas de quince minutos".

4) Modificar el apartado 246 en el sentido de prever la adquisición de los activos no sólo libres de cargas, sino con la subsistencia de las mismas, mediante la posibilidad de subrogación por el adquirente, siendo necesaria la conformidad de los titulares de las cargas o garantías.

El tenor del párrafo sería: "246. En la primera modalidad, el objeto de la transmisión serían los activos libres de cargas con extinción de los derechos de hipoteca y prenda que los gravan o con subsistencia de las cargas y gravámenes que pesan sobre ellos –en cuyo caso será necesario el consentimiento de los titulares de las mismas-, junto con los pasivos que asume y de los que se hace cargo el adquirente y que deberán ser inmediatamente satisfechos o novados a su cargo".

El párrafo 249 se modifica en el siguiente sentido: "249. Como se ha indicado el objeto de la enajenación directa lo constituyen todos los activos libres de cargas y gravámenes o con subsistencia del gravamen en los términos expuestos en el punto 246, subsistiendo en todos sus términos el contrato de arrendamiento".

5) Se modifican los puntos 257 a 267 que pasan a contener los detalles de la nueva oferta recibida de la sociedad LULIA SPAIN, S.L.U. quedando sin contenido los apartados 266 y 267.

6) Se suprimen los apartados 268 y 269 y se modifica el apartado 271: "las ofertas deberán presentarse en sobre cerrado en la Secretaría del Juzgado Mercantil número 9 de Madrid, en horario laborable dentro de los 10 días hábiles, sin plazo de gracia, a contar desde que se dicte el Auto de aprobación de la modificación del plan de liquidación (y este se publique mediante edicto que se fijará en un sitio destacado, público y visible en la sede de la oficina judicial), sin esperar a su firmeza ni a su modificación individualizada".

El apartado 272 se modifica en el siguiente sentido: "las ofertas de adquisición

de activos y pasivos que se formulen, que podrán articularse mediante la de adquirir la totalidad de las participaciones de MARME o de DELMA, deberán ajustarse a los siguientes requisitos de fondo...." (...)

Se adiciona al apartado 273 un requisito formal: "j) indicación de un correo electrónico en el que efectuar las comunicaciones la administración concursal y otro con carácter subsidiario, considerándose a todos los efectos practicada la comunicación mediante la constatación de la remisión del mensaje a la dirección o direcciones indicadas"

7) Se rebaja el importe exigido para concurrir, al objeto de reducir las limitaciones impuestas con el mayor importe que se contiene en el plan inicial y eliminar la exención de los acreedores concurrentes, modificando los apartados 274 a 276.

"274. En el plazo para presentar ofertas de acuerdo con el apartado 271 anterior (10 días hábiles desde la publicación de la aprobación de la modificación del plan de liquidación coordinada) los interesados en participar en el concurso para la adquisición de activos de las sociedades del GRUPO, sean o no acreedores de alguna de las sociedades concursadas, deberán prestar caución en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la oferta vinculante, constituyendo un depósito en efectivo en la cuenta de consignaciones del Juzgado de 20 millones de Euros. Alternativamente, se admitirá un aval bancario a primer requerimiento por dicho importe proveniente de una entidad financiera supervisada por una autoridad financiera de un país de la OCDE que haya obtenido calificación crediticia de 'investment grade' respecto de sus obligaciones a corto plazo o una combinación de los dos anteriores".

275. En el plazo para presentar ofertas Lulia Spain SLU podrá clarificar los términos de su oferta en relación a las salvedades que han sido indicadas por esta AC, y deberá constituir el depósito referido en el punto anterior, en los mismos términos que el resto de ofertantes en su caso.

276. El incumplimiento de los términos de la oferta será determinante de la pérdida del depósito en favor de la masa del concurso.

La no formalización de la oferta por causas imputables al oferente se considera incumplimiento, incluida la no obtención de la financiación necesaria para la adquisición e implementación de la oferta.

A estos efectos se entenderá que constituye incumplimiento imputable al oferente, el de quienes se han comprometido con ésta, sin perjuicio de que la misma pueda repetir contra quien entienda debe responder en último término.

Si la oferta se sometiera a plazo de ejecución y no pudiera llevarse a efecto en el plazo establecido por causas no imputables al ofertante, la devolución del depósito implica la caducidad de la oferta presentada, dejando esta de tener efectos".

8) apertura de ofertas y mejoras. Se modifican los apartados 278 a 283, quedando sin contenido el apartado 284.

"278. En el caso de que LULIA SPAIN, S.L.U. formalice la caución y adapte la oferta en los términos sugeridos por esta administración concursal, si no se presentasen nuevas ofertas, o las presentadas no cumplieren con los requisitos establecidos en los apartados 272, 273 y 274, se comunicará al Juzgado por la administración concursal, a fin de proceder a la aprobación de la presentada, y se iniciará la fase de ejecución de la misma, siendo los gastos de transmisión que pudieran generarse con cargo del adquirente.



Fase de mejora.

279. De presentarse nuevas ofertas, que cumplan con los requisitos establecidos, la administración concursal dentro de los tres días siguientes al vencimiento del plazo referido en el apartado 271 procederá a su examen, facilitará la subsanación de errores y la rectificación de aquellos extremos que permitan la admisión y ejecución de la oferta y remitirá por correo electrónico a todos los oferentes, las dos mejores ofertas de las presentadas hasta ese momento, con especificación de la mejor, y les emplazará para que, de ser de su interés, presenten en horario laborable, dentro de los diez días hábiles siguientes a la comunicación de la administración concursal, sin plazo de gracia, una nueva oferta en sobre cerrado en la Secretaría del Juzgado Mercantil número 9 de Madrid que deberá mejorar en un mínimo de cinco millones de euros la mejor oferta.

280. En el caso de que se presenten nuevas ofertas que mejoren la informada, la Administración Concursal, dentro de los cinco días hábiles siguientes procederá a su examen, facilitará la subsanación de errores y la rectificación de aquellos extremos que permitan la admisión y ejecución de la oferta, proclamará las dos mejores ofertas con especificación de la mejor, y lo comunicará por correo electrónico a todos los oferentes, sin que proceda a la apertura de una fase de mejora.

281. una vez proclamada la mejor oferta, la Administración Concursal interesará del Juzgado la devolución de los depósitos de las ofertas no elegidas.

282. En el caso de que la Administración Concursal considere que hay un empate entre dos o más ofertas, se convocará a los oferentes que hayan empatado a una comparecencia ante la Administración Concursal dentro de los 3 días hábiles siguientes, en la que se ofrecerá a los competidores la posibilidad de mejorar su postura, con una cadencia entre ofertas de quince minutos, fijándose las posibles mejoras en esta fase un mínimo de 2.000.000 de euros.

283. Si, por cualquier motivo, el proclamado adjudicatario tras esta ronda no implementase su oferta en el plazo previsto, la Administración Concursal declarará ganador a la segunda mejor oferta de todas las formuladas que no haya caducado".

9) En el epígrafe VIII del Plan de liquidación coordinada bajo el título ENAJENACIÓN DIRECTA, punto 6 relativo a la ejecución, procede modificar los apartados 285 y 286 que quedan del siguiente tenor:

"285. Proclamada por la Administración concursal la mejor oferta, tras el procedimiento de mejora previsto en el apartado 279 a 283, según corresponda, el Juzgado dictará el Auto de aprobación de la mejor oferta a favor del ganador, otorgando un plazo de dos meses prorrogables por causa justificada computados de fecha a fecha, a contar desde el auto de aprobación para implementar la oferta y llevar a cabo todas las actuaciones previstas en ella.

Transcurrido dicho plazo, la Administración concursal informará al Juzgado sobre la ejecución y, de haberse cumplido la oferta, el Juzgado dictará Auto de adjudicación definitiva, para la transmisión de la propiedad a efectos de presentación para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte en el supuesto de adquisición de los inmuebles.

Si transcurrido dicho plazo la oferta no ha sido ejecutada, por la administración concursal se comunicará al Juzgado y, de ratificarse la vigencia de la siguiente mejor oferta y prestarse la caución, interesará la aprobación de esta y la apertura de la fase de ejecución de la misma.

286. En el caso de que los adquirentes sean acreedores de alguna de las sociedades del grupo, o titularicen los créditos de estos, no será preciso el desembolso de cantidades en efectivo en la medida que quede cubierto por las cantidades mínimos a percibir que se dirán, todo ello salvo por lo previsto para la fianza".

CUARTO.- Lo primero que hemos de señalar es que el plan que se pretende modificar aún no ha sido aprobado por resolución judicial definitiva, dado que están pendientes de resolución las solicitudes de aclaración formuladas por varias de las partes personadas.

Todas las partes personadas están de acuerdo en que se ha producido un cambio de las circunstancias que se tuvieron en cuenta en el plan de liquidación aprobado por Auto de 26 de octubre de 2015 y en la dificultad o imposibilidad de que pueda ejecutarse el mismo en los términos en que se planteó. Así, EDGEWOTH CAPITAL planteó en un escrito de fecha 24 de febrero de 2016 la necesidad de adaptar el plan a las nuevas circunstancias.

Teniendo en cuenta el planteamiento de las partes en sus escritos de alegaciones y las modificaciones que propone la administración concursal, se llega a la conclusión de que las propuestas de modificación realmente pretenden concretar o aclarar el método o procedimiento para la realización de la masa activa. Esto es, no se ha planteado un nuevo plan por la administración concursal, sino que se propone eliminar o modificar determinados aspectos del plan aprobado para facilitar la realización de los bienes. Se trata de aclarar o concretar el procedimiento de ejecución, y de eliminar trabas u obstáculos, así como las previsiones que han devenido ineficaces por las circunstancias que se han producido con posterioridad. Por ello, los cambios propuestos resultan necesarios para poder realizar los bienes de las entidades en concurso.

A la vista de lo expuesto, de las alegaciones de las partes personadas y de la propuesta de la administración concursal, consideramos que lo procedente es aclarar el Auto de 26 de octubre de 2016 y corregir los aspectos del plan inicial que impiden en este momento la realización de los bienes de la mejor y mayor manera posible.

El artículo 214.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que los tribunales no podrán variar sus resoluciones una vez firmadas, los apartados 2 y 3 del mismo precepto permiten tanto aclarar algún concepto oscuro, como corregir o rectificar cualquier error material de que adolezcan, ya sea de oficio o a instancia de parte, siempre en los plazos previstos, salvo los meros errores materiales manifiestos o aritméticos, que pueden ser rectificadas en cualquier momento. Y por su parte, el artículo 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone, en síntesis, que, en los mismos plazos y por el mismo procedimiento anterior, también es posible subsanar y completar las omisiones o defectos de que pudieran adolecer sentencias y autos, que fuera necesario remediar para llevarlas plenamente a efecto.

El Tribunal Supremo en Auto de 31 de mayo de 2016, ha señalado que "no es posible sobrepasar el objeto específico de estas excepcionales vías de aclaración, rectificación o complemento, siendo improcedente todo intento de combatir por estos cauces los razonamientos de una resolución firme, con los que se discrepa (ATS de 11 de febrero de 2013, rec. 691/2010; 22 de abril de 2014, rec. 396/2012 y 11 de diciembre de 2014, rec. 94/2013). Es decir, estos remedios procesales y en particular el intento de aclaración, no puede utilizarse para fines ajenos a los expresamente previstos en la Ley, ni para replantear la cuestión controvertida al margen de los cauces específicos que otorga el procedimiento (ATS 4 de noviembre de 2014, rec. 2137/2013) y la solicitud de aclaración no puede ser un

mecanismo para proclamar la discrepancia y disconformidad con lo resuelto en la resolución cuya aclaración se solicita (por todos ATS de 15 de octubre de 2014, rec. 2296/2012)".

En nuestro caso, no se está proponiendo modificar el método elegido por la administración concursal para la realización de la masa activa, la venta directa a la mejor oferta, sino que se está concretando la forma y requisitos para llevar a cabo la enajenación a la vista de las nuevas circunstancias que se han producido después de la presentación y aprobación del plan.

Conviene resaltar, a la vista de las alegaciones efectuadas por las partes y al igual que se hizo en el Auto de 26 de octubre de 2016, que las correcciones y aclaraciones que se introducen ahora en el plan de liquidación no pretenden acomodarlo a la oferta presentada por LULIA SPAIN. Así también lo pone de manifiesto la administración concursal. El procedimiento de realización de la masa activa contempla la posibilidad de que concurra todo aquel que esté interesado en la adquisición de los bienes y derechos. En este momento la única oferta que se ha presentado es la de la citada entidad y por ello se aporta al procedimiento por la administración concursal con la finalidad de que sea conocida por las partes y posibles interesados, pero se ha anunciado la presentación de otras ofertas, lo que favorece sin duda el interés del concurso.

QUINTO.- Atendiendo a las circunstancias expuestas por la administración concursal, se considera justificada y razonable la aclaración y concreción del plan de liquidación en relación con el procedimiento para la realización de los bienes, con el fin de favorecer la concurrencia de ofertas para la mejor realización de los activos, en beneficio de los acreedores, debiendo estarse a lo dispuesto en el Auto de 26 de octubre de 2015 para todas las demás cuestiones resueltas en el mismo, que únicamente podrán ser revisadas a través del recurso de apelación que pueda interponerse contra la presente resolución.

Debe tenerse en cuenta que una de las cuestiones que más dudas han suscitado como se deduce de las peticiones de aclaración es la del plazo para la presentación de ofertas de adquisición. El plazo propuesto en el plan inicial era de 15 días (tal y como se resolvió en el Auto de 26 de octubre) y ahora se pretende reducir a 10 días y sin que sea necesario esperar a la firmeza de la resolución que apruebe el plan. Es más, en el escrito de la administración concursal se solicita que se acuerde ya, la no suspensión de efectos de esta resolución en caso de apelación.

Esta previsión contradice los postulados iniciales de la propuesta de modificación, pues supone una reducción de la publicidad del proceso y de los plazos que dificultará la posible concurrencia de otros posibles interesados. Por ello, y a la vista del planteamiento que se ha realizado, no puede admitirse la reducción del plazo de presentación de ofertas de adquisición que habrá de mantenerse en quince días hábiles desde la fecha de la última publicación de esta resolución.

En el auto de 26 de octubre se acordó que el plazo comenzara a computarse desde la última publicación de la resolución, siendo esta una de las cuestiones que más problemas ha planteado para las partes. Lo que se pretendía era dar publicidad a la resolución y hacer posible que otros interesados pudieran comparecer y formular ofertas, pues toda la publicidad que pueda darse facilitará la concurrencia de oferentes y con ello se logrará satisfacer mejor el interés de los acreedores. A la vista de las incertidumbres generadas con la previsión del auto, varias partes proponen que el plazo compute desde la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial del Estado. Esta propuesta se considera razonable

y satisface la finalidad perseguida, con lo cual, se acuerda modificar la resolución en este sentido.

En relación a la petición de que se acuerde ya la no suspensión de las actuaciones en caso de que se interponga recurso de apelación frente a la presente resolución hemos de señalar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 197.6 LC será en el momento en que se interponga recurso de apelación cuando deba resolverse la procedencia de suspender las actuaciones que puedan verse afectadas, sin que sea preciso hacer el pronunciamiento solicitado en este momento procesal.

En cuanto al resto de modificaciones introducidas por el administrador concursal, que se dirigen a concretar y aclarar el procedimiento de liquidación, siguiendo el planteamiento del administrador concursal hemos de señalar:

a.- Procede aceptar la supresión de los párrafos 75, 77, 88 y 93 a 114.

b.- Procede aceptar la modificación propuesta en relación a las operaciones de liquidación párrafo 225 –con la salvedad del plazo de presentación de las ofertas–.

c.- Se considera también procedente la modificación propuesta en los párrafos 246 y 249 en el sentido de aclarar la posibilidad de que los activos se adquieran con la subsistencia de las cargas y gravámenes.

d.- En relación a los párrafos 257 a 267 al igual que se resolvió en el Auto de 26 de octubre de 2015, no procede hacer pronunciamiento alguno pues se refieren a la oferta presentada por LULIA SPAIN y el plan de liquidación no se ajusta según manifiesta la administración concursal a dicha oferta, debiendo realizarse estas apreciaciones en el momento previsto en el plan de liquidación para la valoración de las ofertas.

e.- procede aceptar la modificación de los Párrafos 271, 272 y 273 para concretar los requisitos de las ofertas y procedimiento para su presentación.

f.- En relación con el epígrafe VIII, punto 3, sobre la prestación de caución: se acepta la modificación del Párrafo 274, a excepción de la previsión del plazo para la presentación de ofertas; respecto a lo dispuesto en el párrafo 275, se aclara que la oferta de LULIA SPAIN deberá ser ratificada en el plazo de presentación de ofertas, cumpliendo con los requisitos de concurrencia en los mismos términos que el resto de los ofertantes. Se admite la modificación del párrafo 276.

g.- En relación al epígrafe VIII, punto 4 y 5 sobre la apertura de ofertas y mejoras, se aceptan las modificaciones propuestas, volviendo a reiterar que la oferta presentada por LULIA SPAIN deberá concurrir en el plazo previsto con las mismas condiciones exigidas para otros interesados, debiendo ser valorada por la administración concursal en los términos expuestos en el plan de liquidación con el resto de las que se puedan presentar

h.- En relación al epígrafe VIII, punto 6 relativo a la fase de ejecución, procede aceptar las modificaciones propuestas por el administrador concursal respecto de los párrafos 285 y 286, a fin de aclarar y concretar los trámites para la adjudicación de los bienes.

SEXTO.- El resto de pretensiones de aclaración planteadas por las partes exceden del objeto de este incidente, pues no puede pretenderse introducir cuestiones que debieron plantearse, en su caso, por la vía de las observaciones o propuestas de modificación al plan y que, al no haberse formulado, suponen cuestiones nuevas y no peticiones de aclaración de lo ya resuelto.

En atención a lo expuesto

DISPONGO: Aclarar el Auto de 26 de octubre de 2016 en el sentido expuesto en los razonamientos de esta resolución. Y una vez se dicte resolución en el procedimiento concursal 175/14, procedase a anunciarla por medio de edictos que se fijarán en el tablón de anuncios de este Juzgado y en la página web [www.publicidadconcursal.es](http://www.publicidadconcursal.es), y publíquese un extracto de la misma en el Boletín Oficial del Estado.

Notifíquese este Auto según lo dispuesto a las partes personadas, previniéndose de que contra él mismo cabe recurso de apelación dentro de los 20 días siguientes a su notificación.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de apelación en el plazo de VEINTE DIAS desde su notificación, ante la Audiencia Provincial de Madrid.

Así lo acuerda, manda y firma la Ilma. Sra. Doña María Teresa Vázquez Pizarro, Magistrada Juez del Juzgado Mercantil número 9 de Madrid.

#### AUTO

En Madrid, a veintiséis de octubre de dos mil quince.

#### HECHOS

PRIMERO.- En fecha 4 de marzo de 2015 se dictó auto acordando el cierre de la fase común y la apertura de la fase de liquidación, con los efectos a ello aparejados en los concurso de las entidades MARME INVERSIONES 2007 SLU, DELMA PROJECTONTWIKKELING , BV y RAMBLAS INVESTMENTS B.V.

Por la administración Concursal se presentó propuesta de plan de liquidación que preveía la realización coordinada de los bienes del grupo de sociedades y subsidiariamente, la realización individual de los bienes de cada una de ellas. Dicho plan se puso de manifiesto a las partes personadas en cada uno de los procedimientos concursales, por el plazo legalmente fijado.

SEGUNDO.- Se han formulado diversas observaciones por partes personadas en autos al plan de liquidación propuesto, recabándose informe a la Administración Concursal visto el contenido de las mismas a fin de que aclarara o completara determinados extremos del plan. Evacuado este trámite en cada uno de los procesos concursales, quedaron los autos pendientes de resolución.

#### RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Grupo de empresas y finalidad de la liquidación.

Por la administración concursal de MARME INVERSIONES 2007 SLU (en adelante MARME), DELMA PROJECTONTWIKKELING BV ( en adelante DELMA) y RAMBLAS INVESTMENTS B.V. (en adelante RAMBLAS), se ha presentado el plan de liquidación de los activos de dichas sociedades. El plan ofrece una solución única a la liquidación de las tres sociedades integrantes del grupo por considerar la administración concursal que es la solución idónea y que más favorece a los acreedores.

El grupo formado por RAMBLAS, DELMA Y MARME, se constituyó para la ejecución de una operación de "sale and lease-back" consistente en la adquisición financiera de la "Ciudad Financiera" y su posterior e inmediato arrendamiento a una compañía perteneciente al grupo Banco Santander, siendo MARME la sociedad que adquirió directamente la Ciudad Financiera y que la arrendó al Banco Santander. El principal activo de RAMBLAS es la titularidad del 100% de las participaciones de DELMA y el crédito intrasocietario que ostenta frente a la filial; el activo de DELMA está compuesto por la titularidad del 100% de las participaciones

representativas del capital de MARME y el crédito intrasocietario frente a ésta; y el activo de MARME la titularidad de la Ciudad Financiera. Estas circunstancias justifican la liquidación coordinada de los activos del grupo en la forma prevista en el Auto de declaración conjunta del concurso de todas ellas de fecha 4 de marzo de 2014- que acordó que la tramitación de los procedimientos debía hacerse de forma coordinada. De forma subsidiaria, para el caso de que no se proceda a la enajenación directa en ejecución del plan de liquidación coordinada, se prevé la realización separada de los bienes que integran la masa activa de cada una de las entidades en concurso.

Conviene recordar que el plan de liquidación tiene por objeto establecer y aprobar las operaciones necesarias para la liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa para con su producto pagar a los acreedores que, finalmente, tengan tal condición. Incumbe a la administración concursal asumir la tarea de redactar el plan de liquidación siendo ella la encargada de optar por uno u otro de los posibles, atendiendo al buen fin del concurso, de forma discrecional pero no arbitraria y con las únicas limitaciones establecidas en la Ley Concursal. En el presente caso, no resulta de aplicación de reforma operada en esta materia por la Ley 9/2015, de 25 de mayo. Por dicha razón, las observaciones que formulen los acreedores en el trámite conferido, sólo serán tenidas en cuenta si responden a razones de estricta legalidad o benefician el interés del concurso, pero no, si obedecen a razones de oportunidad.

**SEGUNDO.-** Planteamiento de la liquidación coordinada por la Administración concursal

En el plan de liquidación se propone la transmisión unitaria de los activos y pasivos de la empresa como un todo, dada la imposibilidad de disgregar la Ciudad Financiera, que es el único activo significativo susceptible de "realización" o liquidación, y que constituye una empresa en funcionamiento, un conjunto de inmuebles objeto de un único y singular contrato de arrendamiento. Como consecuencia del diseño y ejecución de la operación de venta y arrendamiento del complejo inmobiliario, no es posible una liquidación fragmentaria ni del activo financiero, ni de los inmuebles que forman parte de la Ciudad Financiera. En consecuencia, los activos "liquidables" de forma separada quedan reducidos a los créditos de MARME que, por las razones expresadas, no parece probable que mediante su enajenación aislada alcancen un importe superior al que se puede obtener mediante su transmisión formando parte de un todo.

El plan de liquidación contempla una primera fase de enajenación directa mediante la apertura de un plazo para la recepción de ofertas de adquisición que se iniciará con la aprobación del plan de liquidación. Considera la administración concursal que, resulta del todo punto más ventajosa, principalmente desde la óptica fiscal, la enajenación de las participaciones sociales representativas de la totalidad del capital de las sociedades matrices con asunción de los activos y pasivos de la filial MARME. Pero, ello no obstante, no descarta que las ofertas que puedan realizar directamente sobre el activo y pasivo de MARME con un todo, que esta primera fase de liquidación del grupo deberá conllevar la asunción o cancelación de todos los pasivos y sus contingencias, dado que la venta de dichos activos se realiza como una unidad productiva, por tratarse de una unidad de negocio o empresa en funcionamiento, debiendo revertir el excedente en las matrices, secuencialmente en DELMA y finalmente a RANBLAS. La administración concursal procederá a evaluar las ofertas ofreciendo la posibilidad de mejorar la que se considere sustancial, a fin de evitar mejoras insustanciales que perjudiquen la celeridad del proceso o lo dilaten innecesariamente. Habida cuenta de las características de la unidad económica que se transmite, la evaluación de la mejor

oferta se centrará en el importe que ingresará a la matriz RAMBLAS.

El procedimiento propuesto sería:

a) apertura del periodo de recepción de ofertas con una duración de quince días hábiles

b) evaluación y proclamación de la mejor oferta

c) apertura de la fase de mejora de ofertas con una duración de quince días hábiles y concreción de tramos de incremento

La transmisión conjunta de todos los activos y pasivos se puede realizar bien mediante la transmisión de la titularidad de los mismos, bien mediante la transmisión de la totalidad de las participaciones representativas del capital social de MARME o de DELMA, pudiendo elegir los concurrentes entre una u otra opción. En la primera modalidad se transmitirían los activos libres de cargas y gravámenes con extinción de los derechos de hipoteca y prenda que los gravan, junto con los pasivos de los que deberá hacerse cargo el adquirente. En la segunda, se transmitirían las participaciones representativas del capital social de MARME o DELMA manteniendo su personalidad jurídica, finalizando el concurso por la vía del artículo 176.1.4 LC. Y, en ambos casos, subsistiría el contrato de arrendamiento suscrito con el Banco Santander en sus propios términos.

A los efectos de poder comparar las diferentes ofertas, se tendrá en consideración el precio que ingrese en la matriz DELMA, tanto en concepto de pago del crédito subordinado que la misma ostenta contra MARME, como en concepto de precio de las participaciones representativas de la totalidad del capital de esta, y pago de créditos ordinarios y contra la masa, con independencia del coste que para el adquirente derive de los pactos a los que pueda llegar con los acreedores de MARME, y del coste fiscal de la operación para el adquirente.

La administración concursal considera que las dos ofertas recibidas hasta el momento, la más favorable para los interesados de los concursos es la ofrecida por AABAR BLOCK SARL y EDGEWORTH CAPITAL SARL porque supone el reembolso completo en efectivo o una liquidación de todos los pasivos de MARME y DELMA, finalizar la insolvencia de estas entidades y una contraprestación por los activos de RAMBLAS por importe de 360 millones de euros. Como condiciones particulares se establece la transacción de los litigios entablados en relación a los SWAPS suscritos por MARME, así como la finalización de todos los litigios existentes. Asimismo, la oferta asume el compromiso en RAMBLAS de abonar el 100% de la totalidad de los créditos contra la masa, el 100% de los créditos ordinarios y la parte correspondiente de los créditos subordinados en función de la prorrata resultante con base al importe restante.

**TERCERO.-** Sobre el procedimiento de presentación de ofertas, sus requisitos y proclamación del resultado

La administración concursal prevé que en el plazo de diez días desde la aprobación del plan, sin esperar a su firmeza, se puedan presentar nuevas ofertas en la Secretaría del Juzgado en sobre cerrado.

En cuanto a las condiciones formales y de fondo de las ofertas, se prevé en el plan que: Deberán estar redactadas en castellano, identificar al oferente, fijar una dirección de correo electrónico en el que recibir las comunicaciones remitidas por la administración concursal como medio de notificación formal, estar firmadas por la persona o personas que realizan la oferta o por representantes de las personas jurídicas habilitados, concretar el objeto, precio de la adquisición y forma de pago, concretar la modalidad o negocio jurídico que pretende se instrumente para la

adquisición de los diferentes activos, descripción del procedimiento a seguir si la oferta es aceptada, acreditar la solvencia necesaria para la adquisición y garantizar la ejecución de las obligaciones asumidas que se demoren en cuanto a su cumplimiento o que dependan de terceros, relación individualizada de acuerdos transaccionales alcanzados y litigios e incidentes a desistir.

En cuanto al contenido, se establece que las ofertas deberán comprender la adquisición de todos los activos y pasivos de MARME, incluidos los créditos litigiosos directamente o mediante la adquisición de la titularidad de las participaciones representativas del 100% del capital de la sociedad; comprender en su caso de los activos de DELMA y cuantificar los pasivos de la expresada sociedad que se asumen, directamente o mediante adquisición de la titularidad de las participaciones representativas del 100% del capital de la sociedad; asumir los costes fiscales de la operación incluso aquellos impuestos que recaigan en la transmitente y los propios de la transmisión de la titularidad de los bienes enajenados; tener carácter vinculante; identificar con claridad la cantidad ofrecida a ingresar en las sociedades DELMA o RAMBLAS y las condiciones particulares de cada una, las posibilidades y garantías razonables de su cumplimiento y realización temporal.; indicar las garantías de cumplimiento de las obligaciones asumidas o, en su caso, la conformidad de los acreedores afectados; señalamiento de pago de vigencia de la oferta; asumir la penalización prevista para el caso de incumplimiento.

Los interesados en participar en el proceso de enajenación directa, deberán prestar caución en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la oferta vinculante: Los concurrentes que no sean acreedores de alguna de las sociedades concursadas, deberán constituir un depósito en la cuenta de consignaciones del Juzgado de 100 millones de euros; en el supuesto de que el oferente ostente la condición de acreedor en el informe provisional, si su crédito supera dicho importe no deberá prestar depósito; y si el crédito es inferior, la suma a depositar será la diferencia hasta alcanzarla. La exención de la obligación de consignar se extiende a los cesionarios por cualquier causa o negocio jurídico de la posición de los acreedores reconocidos en el informe provisional, a cuyo fin deberán justificar debidamente la cesión de los créditos a tales efectos.

El incumplimiento de los términos de la oferta será determinante de la pérdida del depósito a favor de la masa del concurso y en el caso de oferentes acreedores, se extinguirá en la misma suma su crédito a favor de la masa.

A continuación se describe el procedimiento de apertura de las ofertas, proclamación del resultado y procedimiento de mejora.

Se establece en el plan que el segundo día hábil siguiente al vencimiento del plazo, la administración concursal se hará cargo de las ofertas y procederá la apertura a presencia del Letrado de la administración de justicia. De no presentarse nuevas ofertas, se entenderá aprobada la presentada por los prestamistas Junior AABAR y EDGEWORTH

De presentarse nuevas ofertas, la administración concursal procederá a su examen, facilitará la subsanación de errores y la rectificación de aquellos extremos que faciliten la admisión y ejecución de la oferta y proclamará el resultado dentro de los cinco días hábiles siguientes. Si las nuevas ofertas mejorasen la informada, la administración concursal comunicará el resultado por cualquier medio a todos los que hayan concurrido y abrirá un nuevo procedimiento cuyo desarrollo se ajustará a los términos del primero para que se formulen nuevas ofertas.

Las ofertas de mejora necesariamente deberán superar el importe de la mejor presentada en cada momento, en tramos mínimos de 20 millones de euros.



Cualquier oferta que pretenda mejorar la actual, deberá implicar: la adquisición de la totalidad de los activos de RAMBLAS; la adquisición indirecta de todos los activos y pasivos de DELMA y MARME; el compromiso de que MARME y DELMA dejen de ser insolventes y salgan de su situación de insolvencia y una contraprestación mínima a recibir por RAMBLAS por importe de 380 millones de euros; el abono del 100% de los créditos contra la masa y créditos ordinarios en RAMBLAS.

De presentarse nuevas ofertas se iniciará un segundo y último proceso de mejora cuyo resultado se ajustará al primero. En caso de empate entre dos o más ofertas, se convocará a los oferentes a una comparecencia dentro de los 3 días hábiles siguientes, presidida por el Letrado de la administración de justicia, con el auxilio de la administración concursal o en otro caso, ante Notario público que designará la administración concursal. En dicha comparecencia se ofrecerá la posibilidad de mejorar la postura del competidor o competidores, con una cadencia entre ofertas de quince minutos, fijándose las posibles mejoras en esta fase un mínimo de diez millones de euros

Proclamada por la administración concursal la mejor oferta, se procederá a su ejecución en el plazo de 45 días para la formalización de la transmisión.

#### CUARTO.- El plan de liquidación individual de los activos de MARME

En caso de que fracase la enajenación coordinada de los activos del grupo, se procederá a la enajenación de los activos de la concursada MARME. La administración concursal propone la transmisión unitaria de la empresa o unidad económica, abriéndose una fase de presentación de ofertas al día siguiente hábil a la conclusión sin éxito del plan de liquidación coordinada. La apertura de la fase de concurso de ofertas se acordará por la Administración concursal y será objeto de la publicidad prevista en el artículo 144 LC y de la que la administración concursal estime procedente.

La administración concursal podrá contratar a una o varias entidades especializadas en la enajenación de activos singulares a nivel nacional o internacional, con cargo de adquirente.

Las ofertas se presentarán en la Secretaría del Juzgado en el plazo de 30 días hábiles sin plazo de gracia. Deberán ajustarse a los requisitos de forma y fondo establecidos para las ofertas del plan de liquidación coordinada del Grupo. Los oferentes deberán prestar caución en los mismos términos previstos en la liquidación coordinada. El incumplimiento de los términos de la oferta, supondrá la pérdida del depósito a favor de la masa del concurso, y en el caso de oferentes acreedores, se penalizará y extinguirá en la misma suma su crédito igualmente a favor de la masa. El procedimiento de apertura de ofertas, subsanación de errores, rectificación de extremos accesorios y mejora de ofertas se ajustarán a las previsiones de la liquidación coordinada, con excepción del plazo para mejorar que quedará fijado en 30 días hábiles sin plazo de gracia. Proclamada por la administración concursal la mejor oferta, se procederá a su ejecución y al pago de los acreedores en la forma prevista en la liquidación coordinada.

Para el caso de que no se produzca la enajenación en globo, como segunda fase, se prevé la formación de los siguientes lotes: a) activo financiero; b) crédito contra Don Glenn Maud y c) crédito contra Don Derek Quinlan. Para su realización se prevé una primera fase de venta directa y segunda fase de subasta judicial, estableciéndose los requisitos de esta última.

QUINTO.- Observaciones formuladas por BANCO SANTANDER SA y BANCO SANTANDER GLOBAL FACILITIES SL

Sostienen estas entidades que, en la medida en que el plan de liquidación contempla el mantenimiento del contrato de arrendamiento en todos sus términos, resulta contradictorio que se afirme que el derecho de adquisición preferente no pueda ejercitarse en el presente procedimiento concursal. Se refieren al derecho de adquisición preferente establecido en el contrato de arrendamiento de la Ciudad Financiera suscrito el 30 de diciembre de 2008 entre MARME y Santander Global Facilities, respecto al cual se establece en la liquidación coordinada que subsistirá el contrato en todos sus términos, pero no podrá hacerse valer el derecho de adquisición preferente en el proceso concursal.

Sobre la cuestión planteada hemos de señalar que el plan de liquidación debe contener los medios para la realización y ejecución de los bienes y derechos del deudor, por tanto, lo relevante a la hora de resolver su aprobación o no, es tener en cuenta que en el mismo se establece que el contrato de arrendamiento subsistirá en todos sus términos sea cual sea la forma de enajenación por la que se opte, y por lo tanto, se mantendrá el derecho de adquisición preferente pactado a favor del arrendatario.

El problema que se plantea en esta observación es que se niegue la posibilidad de ejercitar este derecho de adquisición preferente como consecuencia de la enajenación que se produzca en sede de liquidación concursal. Sobre esta cuestión hemos de decir que el plan de liquidación no puede limitar el ejercicio de los derechos reconocidos a un tercero sobre bienes del deudor, y por ello, la posibilidad de ejercer o no este derecho en la liquidación concursal no es una cuestión que deba ser resuelta al aprobarse el plan, sino que habría de dilucidarse en el momento en que se pretendiera hacer valer este derecho por el arrendatario. No estamos planteando una hipótesis, porque hasta este momento la entidad arrendataria no ha manifestado en modo alguno su intención de ejercitar este derecho.

Con la finalidad de no entorpecer más la liquidación de los activos, la administración concursal anuncia que no podrá ejercitarse el derecho de adquisición preferente como consecuencia de la liquidación de los activos en este proceso. Debe adelantarse que este juzgador comparte el criterio del administrador concursal, ya que, como se resolverá más adelante, en el plan de liquidación se propone la venta de la unidad productiva que explotan las entidades del grupo en concurso. No hay una transmisión individual de cada uno de los bienes y derechos, sino una transmisión en bloque de un conjunto de bienes y derechos organizados, una transmisión en un solo acto, que supondrá, la subrogación del adquirente en la posición de arrendador por ser el arrendamiento un elemento más que conforma dicha unidad. Por ello, no puede admitirse la aplicación del régimen de transmisión de cada uno de estos bienes y derechos de forma individual y separada, sino que habrá de estar al régimen especial regulado en la LC para la transmisión de la unidad productiva. Los principios y la finalidad perseguida con la transmisión de la unidad productiva determinan que no pueda admitirse el derecho de adquisición preferente del arrendatario, pues prevalece el interés en la continuidad de la actividad empresarial sobre los derechos reconocidos a terceros.

SEXTO.- Observaciones y propuestas de modificación presentadas por CAIXABANK SA a la liquidación coordinada de los bienes de las sociedades del grupo.

1.- En primer lugar se refiere a la inaplicabilidad del artículo 43 una vez abierta la fase de liquidación y la imposibilidad por tanto de enajenar la ciudad financiera al margen del plan de liquidación.

Sobre esta cuestión se ha resuelto ya en el Auto de fecha 29 de septiembre de

2015, dictado en la sección quinta del procedimiento concursal RAMBLAS (154/14), en el que se decía que: "Del tenor del precepto invocado se infiere que durante la fase común del concurso no es posible la enajenación de bienes de la masa activa del concurso, que habrá de conservarse de la mejor manera en interés de los acreedores. Sólo de forma excepcional se permite la enajenación de bienes antes de la fase de convenio o liquidación, siendo necesaria la autorización judicial salvo los supuestos expresamente previstos en el párrafo tercero.

En este sentido se pronuncia el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 28ª, de 14 de diciembre de 2012, que dice que la posibilidad de realización de bienes concretos, con autorización judicial, durante la fase común (artículo 43 de la LC) tiene carácter excepcional. Y, también, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 15ª, de 8 de enero de 2014, con cita del Auto de 30 de octubre de 2013, que establece que: "Aunque es cierto que el artículo 43.3 LC autoriza las ventas anticipadas, esto es, las ventas fuera del plan de liquidación, no establece que ése sea el procedimiento ordinario de enajenación, sino que se trata de un procedimiento extraordinario y que, por lo tanto, debe tener justificación en la finalidad de garantizar la viabilidad de la empresa o las necesidades de tesorería que exija la continuidad del concurso. El procedimiento ordinario de realización dentro del concurso es el plan de liquidación y debe permitir que los procedimientos de enajenación se lleven a cabo con transparencia, preservando los intereses de la masa pasiva del concurso, que son los intereses esenciales a tomar en consideración cuando el concurso entra en liquidación".

Las limitaciones que se contemplan en el artículo 43 LC para la enajenación de bienes en fase común carecen de sentido en fase de liquidación, pues el objeto de esta fase del procedimiento es la realización de los bienes del deudor y el pago a los acreedores. Los intereses en conflicto en este momento procesal son distintos, pues el fin del concurso ya no va ser un convenio con los acreedores, sino la liquidación. Por dicha razón, la tramitación prevista en la ley es también distinta. Ya no estamos ante una cuestión incidental que deba resolverse por la vía de los artículos 188 y 43 LC, sino que habrá de estarse al plan de liquidación que se apruebe judicialmente o a las reglas supletorias en su caso, cumpliéndose los trámites de publicidad y observaciones para su aprobación judicial. Y el régimen de recursos también es distinto, pues frente a la resolución que apruebe el plan de liquidación sí cabe recurso de apelación a diferencia de lo que ocurre en fase común. Los trámites procesales para la aprobación del plan de liquidación garantizan la máxima publicidad en el procedimiento y con ello, la protección de todos los intereses en juego.

No cabe hacer una interpretación a sensu contrario del artículo 43 LC para justificar su aplicación en la fase de liquidación, por el carácter excepcional de la autorización judicial que regula y porque su aplicación en la liquidación implicaría contradecir las normas que regulan esta fase en el procedimiento concursal.

(...) En la fase de liquidación deberán realizarse los bienes del deudor, y la finalidad del plan es regular los medios por los que se va a llevar a cabo, medios que han sido elegidos por la administración concursal porque serán los que permitan obtener mayor liquidez para satisfacer a los acreedores. El plan debe contemplar la realización de todos los bienes del deudor, tal y como dispone el artículo 76.1 LC y resuelve la STS de 11 de septiembre de 2015".

2.- En segundo lugar, se alega que la enajenación de la ciudad financiera debe sujetarse a las reglas del artículo 155.4 LC ya que el activo se encuentra gravado con una serie de garantías reales, con lo que : el precio de venta directa deberá ser superior al pactado en el contrato de garantía como precio de salida de la

subasta, y en caso de precio inferior, sería necesario el consentimiento de los acreedores privilegiados y la existencia de una tasación actualizada.

En el plan de liquidación se pretende enajenar la empresa que constituye la actividad de las entidades concursadas, y no nueve inmuebles hipotecados que junto con otro no hipotecado, forma el activo "Ciudad Financiera". Por ello, habrán de tenerse en cuenta las normas que regulan la venta de la unidad productiva en el artículo 146 bis LC y no las normas relativas a la enajenación de inmuebles afectos a privilegio especial.

3.- En tercer lugar, se formulan observaciones en relación al orden de pago de los créditos previsto en el plan de liquidación, pues prevé el pago de créditos subordinados antes que determinados créditos privilegiados y el pago mediante consignación.

Como ha señalado la AP de Madrid, sección 28ª en numerosas ocasiones, por ejemplo, en el Auto de 27 de abril de 2015, el plan de liquidación tiene por objeto establecer y aprobar las operaciones necesarias para la liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa para con su producto pagar a los acreedores que, finalmente, tengan tal condición. Por ello, nada debería establecerse en el mismo en relación al pago de los créditos. En el caso de autos, la previsión que se incluye sobre el pago de los créditos a los acreedores obedece a la voluntad de la administración concursal de que con la venta de todos los activos de las empresas del grupo, se solvete la situación de insolvencia procediéndose al pago de los créditos, aun cuando estén pendientes de resolver los incidentes concursales que se refieran a la impugnación de la lista de acreedores. Sin embargo, no puede admitirse en este punto, ni la previsión del plan de liquidación ni la modificación pretendida por los acreedores Senior, por cuanto no puede prevenir ni "pactarse" en el plan un orden de prelación y pago de los créditos distinto al previsto en la Ley Concursal. Por ello, no puede admitirse que se proceda al pago de los créditos en la cuantía y calificación "pretendida por sus titulares", prescindiéndose del informe de la administración concursal, esto es, del reconocimiento y calificación de los mismos efectuada en la fase común del concurso. En consecuencia, el pago de los créditos habrá de realizarse en el orden previsto en la ley y según la clasificación que resulte de todo lo actuado en el procedimiento. En este sentido, no puede aprobarse el plan en lo que suponga alterar el orden de pago de los créditos en la forma prevista en la Ley Concursal y tampoco puede admitirse la modificación propuesta por los acreedores Senior.

4.- Se alega que el pago de los créditos en el caso de transmisión de las participaciones representativas del capital de MARME, como en el caso de transmisión de los activos, se haga de forma inmediata, sin que sea suficiente con que el adquirente asuma el compromiso de pago, siendo preciso que preste garantías suficientes. Necesidad de consentimiento de los acreedores.

No estamos valorando ahora la posible conclusión del concurso por pago de todos los créditos (art. 176.1.4º LC), sino la realización de los bienes de las sociedades del grupo en concurso para el pago de los créditos. Es necesario recordar de nuevo cuál el objeto y la finalidad del plan de liquidación. Lo que se prevé en el plan es la transmisión de los bienes que integran el activo y los créditos del pasivo, asumiendo el adquirente el pago de los créditos conforme a lo establecido en el artículo 146 bis LC, por lo que la observación formulada no puede ser estimada.

5.- Sobre la asunción de los gastos por parte del adquirente: (i) honorarios del bróker inmobiliario (ii) costes fiscales y tributarios que graven la operación incluso el impuesto de plusvalía.

En cuanto a los gastos derivados de la intervención de entidad especializada, hemos de señalar, como dice el Auto de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 30 de septiembre de 2014 que "las funciones del administrador concursal en la fase de liquidación incluyen la enajenación de los activos. Puesto que está incluido entre sus cometidos y fijada por arancel su retribución compete a la administración concursal proveer a su costa los medios que estime necesarios para concluir con la mayor prontitud las tareas de liquidación. Trasladar el coste del servicio, fijando los honorarios en un 5% más impuestos, sin duda encarece el precio para el comprador, y a la larga puede redundar en que aminore el precio que efectivamente recibirá el concurso". En el presente caso, el administrador concursal se ha reservado la facultad de acudir a una entidad especializada para la realización del activo, sin precisar qué entidad y cuál pudiera ser el coste de su intervención. Por ello, debe entenderse que el cumplimiento de sus funciones en la liquidación de los bienes le impone asumir los costes derivados de la intervención de la entidad especializada. Si la administración concursal considera que el ejercicio de su función requiere el auxilio de una empresa especializada, y por ello ya ha anunciado dicha posibilidad en el plan de liquidación, deberá asumir el pago de la remuneración correspondiente: Esta es la interpretación que, por otro lado, y aunque no sea de aplicación al caso de autos, recoge el legislador en la Ley 9/2015 de 25 de mayo (art. 149.1).

En cuanto a la plusvalía y otros tributos, no se acepta la observación, ya que nada impide que se establezca en el plan su asunción por el adquirente de los bienes. Esto no supone modificar los obligados tributarios conforme a las leyes que resulten de aplicación, sino que, se traslada el pago de los impuestos al adquirente ante la falta de tesorería de la concursada y para evitar créditos contra la masa en el concurso de acreedores.

6.- Sobre la publicidad del sistema de enajenación, considera que debe determinarse los mecanismos de publicidad que se van a emplear. En particular, nada dice el plan sobre la publicidad de la apertura del plazo para presentar ofertas o el plazo para la mejora de las presentadas.

La observación debe ser estimada con la finalidad de maximizar los intereses de los acreedores y dada la brevedad del plazo propuesto por la administración concursal. Por dicha razón, para garantizar los requisitos de publicidad que deben regir la fase de liquidación, se considera conveniente establecer que el plazo para la presentación de ofertas sea de quince días a contar desde la última de las publicaciones de la resolución que apruebe el plan de liquidación.

SÉPTIMO.- Observaciones y propuestas de modificación presentadas por CAIXABANK SA, a la liquidación individual

Las tres primeras cuestiones planteadas han sido resueltas con anterioridad en relación a la liquidación coordinada, debiendo mantenerse lo ya acordado. Se refieren a la inadmisibilidad de asunción de pasivos sin pago inmediato o, falta de precisión de las garantías a prestar por los adquirentes y la necesidad de consentimiento de los acreedores a la venta directa. En segundo lugar, a la remoción de la situación de insolvencia exige el pago de los créditos en su integridad, la infracción del orden del pago y la imposibilidad de consignación. Y en tercer lugar, a los gastos de la entidad especializada.

En cuarto lugar, se alega que los plazos establecidos en la liquidación individual de los bienes son muy reducidos, para lograr la maximización de los intereses de los acreedores. La administración concursal responde que no es necesario ampliar los plazos para la realización de los bienes dado que el proceso de liquidación está teniendo ya suficiente publicidad y difusión en los medios

financieros con capacidad de inversión, habiéndose presentado ya varias ofertas de adquisición, con lo que no se considera necesario dilatar más los plazos para la liquidación individual de los bienes de la concursada.

En quinto lugar, se formulan observaciones sobre el precio de salida mínimo fijado por la administración concursal en 2.100.000 €. La observación debe rechazarse ya que está justificado de forma suficiente el motivo por el que en el plan se establece esta precisión, que obedece a los contactos mantenidos por la administración concursal con los posibles oferentes, siendo este el precio de salida que se podrá superar con ofertas mejores.

En sexto lugar, se alega la aplicación del art.155.4 LC a la venta de la "Ciudad Financiera". Tampoco en la liquidación individual puede aceptarse la aplicación de este precepto, pues no estamos tratando de la venta de inmuebles independientes sino del conjunto de inmuebles que conforman "Ciudad Financiera" que se enajenará como una unidad productiva que integra el patrimonio de MARME.

En Séptimo lugar, se reiteran las observaciones sobre la publicidad del plan de liquidación, debiendo mantenerse lo ya expuesto en relación a la liquidación coordinada.

OCTAVO.- Observaciones y propuestas de modificación presentadas por i) GSO Credit-A (Luxembourg) Partners, S.à.r.l.; ( ii) GSO Luxembourg Offshore Funding II, S.à.r.l.; (iii) GSO Luxembourg Onshore Funding II, S.à.r.l.; ( iv) GSO Palmetto Opportunistic Investment (luxembourg) Partners, S.à.r.l.;( v) Steamboat Credit Opportunities (Luxembourg) S.à.r.l.; ( vi) GSO Coastline Credit (Luxembourg) Partners, S.à.r.l.; (vii) CCP Credit Acquisition Holdings Luxco, S.à.r.l.; (viii) CSCP II Acquisition Luxco, S.à.r.l. y (ix) GL Europe Luxembourg S.À.R.L. y por MONARCH MASTER FUNDING 2 (LUXEMBOURG) S.A.R.L. y CANYON CAPITAL FINANCE S.A.R.L.

1.- Sobre la aplicación del artículo 43.3 debe estarse a lo resuelto en razonamientos anteriores.

2.- Se pretende también un pronunciamiento general sobre la aplicabilidad o no del art. 155.4 LC a los planes de liquidación. Teniendo en cuenta que la observación formulada no se relaciona con el plan de liquidación presentado en el caso de autos, sino que sólo se solicita un pronunciamiento de carácter general al respecto, procede desestimar la pretensión dado que el objeto de esta resolución es resolver sobre la aprobación del plan de liquidación presentado y sobre las observaciones que se formulen en relación al mismo. Por otro lado, como ya se ha dicho, en el presente caso, se propone la realización de los activos mediante la venta directa de la unidad productiva, con lo que será de aplicación el artículo 146 bis LC:

3.- En relación a este punto, se alega que los activos no pueden considerarse una unidad productiva a los efectos del art. 146 bis LC, ya que, el concepto de unidad productiva en el ámbito concursal no puede aplicarse sobre activos o meras unidades económicas si se quiere, que no están vinculadas a un emplazamiento físico en el que se desarrolle una actividad productiva a través de medios materiales o humanos. Existe una indiscutible relación entre el concepto de unidad productiva que utiliza la LC y el ámbito laboral.

La observación no puede ser admitida. El concepto de unidad productiva en la Ley Concursal ha sido objeto de diversas interpretaciones por los tribunales mercantiles. Una postura considera que el concepto utilizado en la Ley Concursal es el mismo al que se refiere la legislación laboral, considerando que comprende los conceptos de empresa, centro de trabajo y unidad productiva. La empresa sería

el conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad, que es susceptible de transmisión; Centro de trabajo aquella parte de la empresa con autonomía organizativa por contar con un poder de dirección; y unidad productiva aquella parte que disponga de autonomía de producción. Sin embargo, el concepto de unidad productiva en la Ley Concursal debe concretarse teniendo en cuenta la finalidad que persigue por el legislador, que no es otra que asegurar la continuidad de la actividad empresarial en los supuestos en que se proceda a su transmisión (arts. 43,148 y 149 LC). La venta de la unidad productiva se configura como primera opción de liquidación con el objetivo de mantener la continuidad de la actividad empresarial, entendiéndose esta continuidad como factor beneficioso para la sociedad, al evitar la destrucción del tejido empresarial; de la entidad en concurso, al lograr la continuidad bajo otro manto de la actividad, así como un efectivo que es de dudoso cobro en fase de liquidación; y de los trabajadores que no ven suprimidos sus puestos de trabajo. Por ello, debe concluirse que también existen unidades productivas no laborales, sin trabajadores, siempre y cuando estemos ante una actividad que genera flujos de caja positivos con su funcionamiento. Este último punto de vista, más acorde con el espíritu y finalidad de la Ley Concursal y es el que debe acogerse para definir la unidad productiva en el presente proceso de liquidación. Por ello, la venta de los activos de la concursada propuesta en el plan de liquidación lo es de una unidad productiva a los efectos previstos en el artículo 146 bis LC. Se pretende enajenar una realidad económica, una empresa en funcionamiento, y no un conjunto de bienes y derechos en globo.

4.- Sobre la aplicación del art. 176 LC para el caso de que pueda producirse la conclusión del concurso por la superación de la situación de insolvencia, nos hemos pronunciado ya con anterioridad, por lo que nos remitimos a lo ya expuesto.

5.- Se pretende que se especifique que la enajenación de las participaciones de DELMA o MARME podrá ir acompañada de la venta de los préstamos participativos de los que la sociedad es deudora (y a la matriz vendedora, acreedora).

No se explica la necesidad de esta observación. Como informa la administración concursal, las ofertas habrán de ajustarse a los requisitos de fondo establecidos en el plan y todas ellas serán valoradas por la administración concursal en su globalidad y comparadas con las que se formulen.

6.- se manifiesta que en el plan no se prevé plazo alguno para la ratificación de las ofertas ya presentadas.

La administración concursal aclara que al exigirse en el plan la ratificación de las ofertas ya presentadas, previa adaptación a los requisitos de forma y fondo indicados en el plan, el plazo a tal efecto deberá ser el previsto para la presentación de nuevas ofertas.

7.- En cuanto al pago de los créditos, ya se ha explicado que el plan de liquidación no puede modificar o alterar el orden y prelación establecidos en la LC.

8.- Sobre la contradicción de los plazos para la presentación de ofertas, la administración concursal aclara que este plazo es de quince días hábiles.

9.- A continuación se realiza una serie de propuestas de modificación que según los acreedores, podrían mejorar el planteamiento de la liquidación coordinada.

Proponen los acreedores que se incluya la posibilidad de dar curso a las ofertas presentadas conforme al plan de liquidación coordinado incluso durante la ejecución de la liquidación individual; que se habilite el mes de agosto a

determinados efectos procesales, o la sustitución del procedimiento de presentación, apertura y mejora de ofertas ante la Secretaría del Juzgado por la tramitación de éste ante Notario. No eximir de la prestación de caución para presentar ofertas de adquisición por los activos del Grupo a los socios del propio Grupo.

Razones de seguridad jurídica aconsejan diferenciar las fases de ejecución de los activos del grupo y de la entidad concursada, sin que haya motivos para admitir la adquisición de la unidad productiva cuando ya ha transcurrido el procedimiento establecido por la administración concursal. Sobre la habilitación del mes de agosto para la tramitación de liquidación coordinada ya se ha resultado en el concurso de RAMBLAS la innecesaridad de dicha medida (Auto de 30 de julio de 2015).

Sobre la no exención de los socios del propio grupo de la obligación de prestar caución para presentar ofertas de adquisición, debe tenerse en cuenta la explicación ofrecida por la administración concursal que es quien determina como ya se ha dicho, el procedimiento para la realización de los bienes. En este punto, considera la administración concursal que no existe motivo por el que haya de discriminarse entre los acreedores y desincentivar la presentación de ofertas precisamente por quien pueda estar más interesado en ofertar un alto precio de los activos.

10.- Las observaciones a la propuesta de liquidación individual de los bienes de MARME reproducen lo expuesto con anterioridad, por lo que nos remitimos a lo ya resuelto.

NOVENO.- Observaciones formuladas por MARME INVERSIONES 2007 SLU

Considera que el plan debe reflejar claramente que los adquirentes de activos de las concursadas que sean titulares de créditos contingentes o de créditos cuya existencia o cuantificación dependan de una decisión judicial, no podrán reducir el desembolso de efectivo a efectuar a favor de la masa con cargo a dichos créditos sin prestar una garantía adecuada. En este sentido, el plan de liquidación establece en el párrafo 286 que: "En el caso de que los adquirentes sean acreedores de alguna de las sociedades del grupo o titulicen los créditos de éstos, no será preciso el desembolso de cantidades en efectivo en la medida que quede cubierto por las cantidades mínimas a percibir que se dirán". Esta precisión debe ser matizada para aclarar que los créditos contingentes o sujetos a una decisión judicial, no serán susceptibles de ser compensados para reducir el desembolso del precio de adquisición si sus titulares no garantizan debidamente la devolución de la cantidad compensada. No puede admitirse que los titulares de créditos litigiosos derivados del "Upside fee agreement" (AABAR Y EDGEWORTH) puedan minorar pago alguno con cargo a dichos créditos hasta que se resuelva con carácter firme el recurso interpuesto por RAMBLAS frente a la sentencia dictada en primera instancia el 30 de enero de 2015 admitido por el Tribunal de Apelación, a no ser que presten una garantía suficiente. La eventual compensación del precio a desembolsar por los activos de la concursada con cualquier crédito cuyo importe no sea definitivo es incompatible con el sistema de distribución de efectivo, pues de admitirse, tales créditos quedarían satisfechos automática e inmediatamente sin necesidad de que se prestasen las garantías suficientes de reintegro de las cantidades recibidas.

Como señala la administración concursal en el informe requerido al respecto, la objeción formulada por la concursada al plan presentado queda aclarada en el apartado 289 del Plan de liquidación, que, al regular los pagos, se refiere a "la cantidad mínima que debería abonarse en el peor de los escenarios". Aclara la



administración concursal que " los demás pagos se realizarán siguiendo el orden legal que correspondería en el supuesto de que se confirmasen las cuantías y calificaciones fijadas en el informe provisional "siempre que el acreedor preste garantías suficientes a juicio de la Administración concursal de reintegro de las cantidades recibidas, más sus intereses legales". La interpretación conjunta de ambos apartados, es determinante de que no sea preciso el desembolso de las cantidades mínimas a percibir en el peor de los escenarios, y de que el precio que excede deba ser pagado o, en su caso, garantizado". Por dicha razón, no es necesario introducir modificación alguna en el plan, pues en el mismo ya se prevé que los acreedores que sean titulares de créditos contingentes o de créditos cuya existencia o cuantificación dependan de una decisión judicial, no podrán percibir o ver compensado un crédito superior al que realmente ostenten en el concurso una vez sea determinado definitivamente.

DECIMO.- Observaciones formuladas por THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PLC (en adelante RBS), BAYERISCHE LANDESBANK (en adelante BLB) y HSH NORDBANK AG (en adelante HSH) y ING BANK NV (en adelante ING)

1.- Consideran que, para el caso de que fracasen las ofertas recibidas hasta la fecha, y no se presenten nuevas ofertas para la adquisición coordinada de los activos del Grupo, la Administración Concursal imperativamente deberá contratar a tal fin a un bróker inmobiliario; los honorarios de los servicios contratados deberán ser a precios de mercado; los honorarios no deberían ser con cargo al eventual adquirente sino conforme a las normas de pago de este tipo de gastos que se recogen en la LC (aunque en un escrito posterior modifican esta observación y proponen que sean con cargo a la masa). Paralelamente "la AC podrá discrecionalmente valorar la conveniencia de contratar los servicios de un banco de inversión de reconocido prestigio a nivel mundial", cuyos honorarios, se deduce, deberán seguir las reglas expuestas. Proponen la siguiente modificación del Plan de Liquidación Coordinada: "El párrafo 75 del Plan de liquidación Coordinada debe quedar redactado de la siguiente forma:

"75. Para el caso de que el estado de las gestiones para la eventual enajenación coordinada de los activos del Grupo fracasase de manera que sea necesario acometer la liquidación individual de cada una de las sociedades del Grupo, la Administración Concursal:

a). Deberá contratar a uno de los siguientes bróker inmobiliarios para que desarrolle un nuevo proceso de comercialización de los activos del Grupo por un periodo mínimo de seis meses en los términos que se recogerán en los planes de liquidación de cada una de las sociedades del Grupo: CBRE limited; Jones Long LaSaUe Inc; Cushman & Wakefield Inc; Newmark Grubb Knight Frank; Aguirre Newman S.A.

b) Podrá valorar la conveniencia de la contratación de un banco de inversión de reconocido prestigio a nivel mundial que apoyaría las labores del bróker inmobiliario correspondiente y colaboraría en el proceso de comercialización de los activos del Grupo.

La retribución y/o comisiones que las entidades señaladas en los apartados (a) y (b) anteriormente podrán percibir por el desarrollo del citado proceso de comercialización, que será conforme a los precios de mercado y teniendo en cuenta las labores de comercialización de los activos del Grupo que ha venido desarrollando tanto la AC como los acreedores de Marme, deberá ser puesta en conocimiento de los acreedores, con anterioridad, a través del Juzgado, dándose/ es un plazo para que realicen alegaciones al respecto.

Dado que la contratación de ambas entidades será provechosa para el

desarrollo de los procedimientos de liquidación de activos de Marme, Delma y Ramblas, beneficiando así a todos sus acreedores, la retribución y/o comisiones de las mismas serán abonadas de conformidad con las normas de pago que al efecto establece la LC.

c) Deberá contactar a las siguientes entidades con el fin de ponerles en conocimiento de las especiales características de los activos del Grupo (y, en particular, de la Ciudad Financiera) junto con los principales términos y condiciones de los procedimientos de enajenación de los activos del Grupo: HI.G Capital LLC; Kennedy Wilson Inc; Lone Star Funds; Kohlberg Kravis Roberts & Co. LP; Azora; Cohen & Steers Inc; Fidelity Investments:

Cualquier otra gestora de fondos de inversión inmobiliaria o banco de inversión que la AC estime conveniente".

La administración concursal considera conveniente que se la faculte para contratar discrecionalmente a personas o entidades especializadas por las siguientes razones: a) la singularidad de la Ciudad Financiera es determinante de que a nivel mundial apenas existan referencias sobre bienes similares, por lo que se trata de una inversión apta para especialistas. b) el elevado valor del activo-tanto si se considera la unidad económica como si se tienen en cuenta las participaciones representativas del capital social de MARME, reduce de forma drástica los potenciales interesados con capacidad económica para adquirirlos, lo que puede hacer aconsejable una invitación a participar singularizada. c) la constante transformación del mercado de inmuebles en alquiler-especialmente a raíz de la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil de la sociedad inversión en el mercado inmobiliario de Uro Property Holdings Socimi S.A., destacado por el perito D. Antonio Rivela de la firma Net Value, en la vista que ha tenido lugar el pasado 15 de junio en el incidente 435/2014. No procede constreñir la actuación discrecional imponiendo no solo la contratación de profesionales, sino la selección entre la terna fijada en el escrito.

Teniendo en cuenta que en el plan se contempla la intervención de la entidad especializada como una facultad que se reserva la administración concursal para el cumplimiento de su función de liquidar los bienes, no puede estimarse la observación formulada.

2.- La venta directa al amparo de lo previsto en el artículo 43 es una cuestión ajena al plan de liquidación.

Esta cuestión ya ha sido resuelta en un razonamiento anterior.

3.- Debe fijarse un plazo máximo para que los acreditantes Junior y los Hedge Funds ratifiquen sus ofertas. Sostienen los acreedores la conveniencia de fijar fecha y el procedimiento para ratificar las ofertas presentadas para la adquisición de activos. Por ello, proponen que el párrafo 269 del Plan de Liquidación se modifique con la siguiente redacción:

"269. Los ofertantes iniciales AABAR y EDGEWORTH, por una parte, y AVENUE, CENTERBRIDE y GSO, por otra, deberán ratificar sus ofertas asumiendo el contenido del presente PLAN DE LIQUIDACION. La ratificación de ofertas deberá comunicarse a la Administración Concursal de Marme, Delma o Ramblas por correo electrónico o por medio de la representación procesal de tales acreedores dentro de los 10 días hábiles a contar desde la fecha en que se dictase el primero de los Autos de aprobación del presente plan de liquidación coordinada en cualquiera de los concursos de las sociedades del Grupo".

Sobre esta cuestión ya hemos expuesto que, al exigirse en el plan la ratificación de las ofertas ya presentadas, previa adaptación a los requisitos de

forma y fondo indicados en el plan, el plazo a tal efecto deberá ser el previsto para la presentación de nuevas ofertas.

4.- Deben corregirse las referencias contradictorias al plazo de 10/15 días hábiles para la presentación de ofertas para la adquisición coordinada de los activos del grupo. Esta cuestión ya ha sido resuelta con anterioridad.

5.- La contingencia fiscal derivada de una eventual aplicación incorrecta del régimen especial para las SOCIMI deberá ser soportada por el Grupo en lugar del eventual adquirente de los activos. En el plan de liquidación no se hace constar quien debe asumir las consecuencias fiscales del incumplimiento por parte de MARME de las condiciones para tributar como SOCIMI, y propone que sea soportado directamente por DELMA y/o RAMBLAS. Con base en tales alegaciones propone que se incluya la siguiente mención en los párrafos 250 y 272 apartado (a) del plan:

"Sin perjuicio de la contingencia fiscal que podría devengarse frente a Marme fruto de la incorrecta aplicación del régimen especial fiscal para las SOCIMI que será abonada con cargo a las cantidades a entregar a Delma y/o Ramblas en sede de liquidación.

No cabe aceptar la modificación propuesta, en tanto en cuanto la contingencia fiscal derivada de no cumplir los requisitos para las SOCIMI, antes del 30 de septiembre de 2015 afectará directa y necesariamente a la sociedad MARME, por ser la directa beneficiaria de dicho régimen fiscal especial. Pero no puede admitirse que la contingencia fiscal se traslade a DELMA y/o RAMBLAS, porque supondría la sustitución de deudor y la modificación de la calificación de los créditos correspondientes.

6.- Deben precisarse los términos y condiciones aplicables a la primera y segunda fase del procedimiento de enajenación coordinada de los activos del grupo. Consideran que deben concretarse los requisitos de las ofertas para la adquisición coordinada de los activos del Grupo bajo el párrafo 271 del Plan de Liquidación; que la exigencia de que las mejoras superen, al menos, en 20 millones de euros la mejor oferta presentada; las condiciones que deben concurrir para que se pueda abrir una segunda ronda de mejoras. Con base en tales alegaciones propone que se matice la redacción de los párrafos 280 y 281 del Plan de Liquidación Coordinada en los siguientes términos:

"280. En el caso de los prestamistas junior AABAAR BLOCK SA.RL., y EDGEWORTH CAPITAL, SA.RL confirmen su oferta, para que las nuevas ofertas mejoren la informada, y se abra un procedimiento de mejora de dichas ofertas cuyo desarrollo se ajustará a los términos del primero, las ofertas presentadas deberán implicar

(I) La adquisición de la totalidad de los activos de RAMBLAS

(II) La adquisición indirecta de todos los activos y pasivos de DELMA y MARME

(III) El compromiso de que MARME y DELMA dejan de ser insolventes y salgan de su situación de insolvencia ,y

(IV) Una contraprestación mínima a recibir por RAMBLAS por importe de 380 millones de euros

(V) El abono del 100% de la totalidad de los créditos contra la masa y créditos ordinarios en RAMBLAS.

Al efecto, la administración concursal comunicará el resultado por cualquier medio a todos los que hayan concurrido

281. Las mejoras de las ofertas presentadas que se realicen en el procedimiento de mejora al que se refiere el párrafo 280 anterior deberán superar el importe de la mejor proclamada en cada momento, en tramos mínimos de 20 millones de euros".

La propuesta no puede ser admitida, ya que el plan es suficientemente claro al referirse únicamente a los términos que deberán contener aquellas ofertas que mejoran la existente y deben cumplir de forma cumulativa los requisitos enumerados. Si no se cumplen los requisitos exigidos para mejorar la oferta, carece de sentido la apertura de una segunda ronda.

7.- Los procedimientos de enajenación coordinada deben modificarse de manera que se agilicen y así MARME pueda ser capaz de cumplir las condiciones para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI. Se propone la inclusión de un nuevo párrafo:

287 bis.- a pesar de las normas recogidas en los párrafos 268 a 287 anteriores, las siguientes normas serán de aplicación preferente en los procedimientos de liquidación de los activos del Grupo:

a) La presentación de ofertas para la adquisición de los activos del Grupo deberá llevarse a cabo ante el Notario Público que determine la Administración Concursal.

b) Todas las subastas que deban celebrarse al amparo del presente plan de liquidación coordinada o cualquiera de los planes de liquidación individuales de cualquiera de las sociedades del Grupo se llevarán a cabo ante el Notario Público que determine la Administración Concursal.

c) Los plazos para la apertura de ofertas, corrección o complemento de cualquier extremo de estas y el anuncio de la mejor oferta por parte de la Administración Concursal en cualquier ronda del procedimiento de venta de activos del Grupo (ya sea tras la primera fase de presentación de ofertas, la segunda de mejora al amparo del párrafo 280 o la tercera de mejora al amparo de lo previsto en el párrafo 282) nunca podrán exceder para cualquier ronda de un máximo de 3 días hábiles

d) La referencia contenida en el párrafo 280 anterior a "nuevas ofertas" deberá entenderse realizada a la mejora de las ofertas que se hubieren presentado.

e) La duración de la segunda y tercera fase (al amparo de los párrafos 280 y 282 respectivamente) deberá limitarse a 5 días hábiles.

f) A todos los efectos de los procedimientos realizados de los activos del Grupo (presentación de ofertas, apertura, mejora y cierre de la eventual transacción) se considerarán todos los días del mes de agosto (a excepción de los festivos en la sede del tribunal, los sábados y los domingos) como días hábiles"

La observación no puede admitirse ya que en estos momentos, acortar los plazos dentro del Plan de Liquidación, para la presentación y mejora de las ofertas, no se considera útil para la maximización del valor de los activos.

8.- Solo los acreedores con garantía real sobre los activos de MARME(o en su defecto las entidades que estos designen) estarán exentos de prestar caución para participar en los procedimientos de enajenación de los activos del Grupo. Proponen que los párrafos 274 y 275 del PLC se redacten en los siguientes términos:

"274. Los interesados en participara en el concurso para la adquisición de activos de las sociedades del GRUPO deberán prestar caución en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la oferta vinculante, en los términos

que seguidamente se indican:

a) Los concurrentes que no sean acreedores con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad frente a los activos de Marme, deberán constituir un depósito en la cuenta de consignaciones del Juzgado de 100 millones de Euros.

b) En el supuesto de que el oferente ostente la condición de acreedor con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad frente a los activos de Marme, si la responsabilidad hipotecaria a su favor supera dicho importe no se le exigirá depósito.

c) Si la responsabilidad hipotecaria a su favor es inferior a la suma a depositar, consignará la diferencia hasta alcanzarla.

275. La exención de la obligación de consignar se extiende a los cesionarios por cualquier causa o negocio jurídico de la posición de los acreedores con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad frente a los activos de Marme, a cuyo fin deberán justificar debidamente la cesión de los créditos correspondientes a tales efectos. Asimismo, la exención también beneficiará a aquellas entidades que sean designadas por cualquiera de los acreedores con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad frente a los activos de Marme en la oferta que formulen por los activos del Grupo, siéndoles de aplicación, en cuanto al importe de la exención, las reglas previstas en las letras a), b) y c) , del apartado anterior".

La observación formulada no puede ser acogida dado que no existe justificación alguna para que se limiten los derechos los acreedores que pretendan efectuar una oferta, hasta donde alcance su crédito o en su caso por la diferencia hasta los 100 millones determinados para garantizar la seriedad de las ofertas. Tampoco existe justificación para todo lo contrario, es decir para eximir a terceros, que no sean cesionarios de los créditos, de la debida consignación, aunque sean designados por los propios acreedores.

9.- A los efectos del párrafo 283 del Plan de Liquidación Coordinada, debe precisarse que se entiende por "empate entre dos o más ofertas" pretenden que se consideren empatadas las ofertas que no difieran en más de 20 millones de Euros, y para ello que se modifique el apartado 225 del Plan de Liquidación debe modificarse de manera que adopte la siguiente redacción:

"A efectos aclaratorios, se entenderá que dos o más ofertas se encuentran empatadas cuando las mismas, en términos económicos, difieran en menos de 20 millones de euros".

Deben acogerse en este punto las precisiones de la administración concursal, ya que nada tiene que ver la exigencia de un mínimo de mejora en el precio ofertado, a la hora de superar en las pujas las ofertas presentadas para evitar posturas manifiestamente insuficientes que generen diferencias insustanciales en proporción al importante valor del activo, con la proclamación de la mejor oferta o mejores ofertas en términos de igualdad. La redacción pretendida tan solo provoca una disminución del valor de las eventuales ofertas que no se verían precisadas a superar otras por mayor importe para participar en el proceso de mejora.

10.- Se solicita una mayor precisión de los términos y condiciones en que los acreedores de MARME pueden quedar eximidos del abono en efectivo de los importes de sus pujas por los activos a liquidar. Para ello se pretende que se modifique el párrafo 286 del plan en el siguiente sentido:

"286. En el caso de que los adquirentes sean acreedores de alguna de las sociedades del grupo, o titulicen los créditos de estos, no será preciso el

desembolso de cantidades en efectivo en la medida que quede cubierto por las cantidades totales a percibir por los acreedores correspondientes al amparo de lo previsto en el párrafo 289 siguiente y los acreedores presten las garantías que en dicho párrafo se prevén para la recepción del reparto provisional. A estos efectos, la exención de desembolso también abarcará todas aquellas cantidades (incluyendo intereses e intereses de demora) que los acreedores correspondientes pudiesen tener derecho a percibir frente a Marme en sede de liquidación al amparo de los contratos que hubiesen suscrito con Marme, incluidos los contratos de cobertura de tipos de interés".

En este punto tampoco está justificada la observación formulada, por cuanto la administración concursal ha considerado que no cabe exonerar del precio aquellos créditos sometidos a litigio que no han sido debidamente reconocidos en el concurso y que penden de resoluciones judiciales, debiendo quedar el cobro provisional de estos créditos suficientemente garantizado en previsión del posible resultado de litigio.

11.- En el supuesto de que cualquier acreedor con garantía real termine adquiriendo los activos del grupo sobre los que ostente garantías, dicho acreedor estará exento del pago de los costes y gastos incurridos en el procedimiento de liquidación para la enajenación del activo o activos correspondientes. Sostienen que el acreedor con garantía real sobre los activos que resulte adquirente de los bienes debe estar exento de los costes e impuestos incurridos en el procedimiento de liquidación para la enajenación del activo o activos correspondientes, y en particular la plusvalía.

No cabe admitir privilegio alguno distinto al que se le otorgue en la ley concursal a los adquirentes de los activos. El acreedor hipotecario, si desea concurrir al proceso de adquisición mediante la presentación de ofertas, deberá concurrir en términos de igualdad al resto de acreedores ofertantes y su oferta deberá contener todas las ventajas e inconvenientes adicionales que cualquier otro acreedor y en esos términos será evaluada.

En cuanto a la plusvalía y otros tributos, ha de tenerse en cuenta lo que ya se ha resuelto.

12.- Debe precisarse que el periodo de 45 días para el cierre de cualquier enajenación de los activos del Grupo debe computarse como días naturales". Pretenden que se modifique el párrafo 285 del Plan en el siguiente sentido:

"285. Proclamada por la Administración Concursal la mejor oferta, se procederá a su ejecución en el plazo de 45 días naturales para la formalización de la transmisión".

No puede acogerse la modificación pretendida, ya que no está justificada la excepción a la regla general de cómputo de los plazos procesales y si la administración concursal ha considerado procedente la aplicación del cómputo legal, no existe razón alguna para alterar su criterio.

13.- Deben modificarse las normas de distribución de pagos a los acreedores que contempla el párrafo 289 del Plan de liquidación Coordinada. Se pretende que se modifique dicho apartado en el siguiente sentido:

289. A tal fin, como regla a aplicar tanto en el caso de enajenación coordinada de los activos del GRUPO, como en el caso de que deba procederse a la realización de activos de forma individualizada, para la distribución del efectivo percibido, se confeccionará un listado de acreedores en el concurso de Marme, de acuerdo con la siguiente estructura:

a) Relación de la totalidad de los créditos en la cuantía y con la calificación pretendida por los titulares de los créditos tal y como éstos hubieran sido comunicados a la Administración Concursal e incluyendo, sin carácter limitativo, aquellos créditos que hubieran sido comunicados con posterioridad a la emisión del informe provisional.

b) Relación de la totalidad de los créditos con la menor cuantía y con la calificación menos favorable de los créditos, en función de las impugnaciones pendientes de decisión.

c) Relación de la totalidad de los créditos en el informe provisional, con cuantificación de aquellos cuyo importe está pendiente de liquidación (intereses).

d) Proyección individualizada del peor de los escenarios posibles para sus intereses, y en el mejor para los demás acreedores concurrentes en función de las impugnaciones planteadas y pendientes de decisión.

e) Pago a los distintos acreedores de Marme, en el plazo más breve posible, de la cantidad mínima que debería abonarse en el peor de los escenarios.

f) La cantidad sobrante se aplicará a los créditos frente a Marme siguiendo el orden legal que correspondería en el supuesto de que se confirmasen las cuantías y calificaciones solicitadas por el acreedor de Marme en la comunicación que hubiese dirigido al efecto a la Administración Concursal y teniendo en cuenta las impugnaciones planteadas en defensa de sus créditos y que se encontrasen pendientes de decisión, siempre que el acreedor preste garantías suficientes a juicio de la Administración Concursal de reintegro de las cantidades recibidas, más sus intereses legales. A estos efectos, se entenderá por garantía suficiente una garantía bancaria o aval a primer requerimiento proporcionado por una entidad de crédito con una calificación crediticia mínima de grado de inversión (Investment grade) por Standard & Pool's. aquellos acreedores de Marme que tuviesen la condición de entidad de crédito (así como cualquier entidad de su grupo de empresas) podrán otorgar garantías en beneficio de los demás acreedores de Marme. Si bien un acreedor no podrá prestar garantías a favor de sí mismo, las entidades del mismo grupo que cualquiera de los acreedores de Marme podrán prestar garantías a favor de cualquiera de las entidades de su mismo grupo.

g) En el supuesto de que tras llevar a cabo el repago provisional a los acreedores de Marme existiese cualquier cantidad sobrante, o en el caso que alguno o algunos de los acreedores a los que se refiere el apartado anterior rechazase el cobro provisional o no prestase garantías suficientes, se procederá a consignar todas las cantidades en un depósito indisponible a plazo fijo por un periodo de tres meses (renovables de forma automática hasta que se dicte sentencia firme resolviendo los incidentes concurso/es planteados en el concurso de Marme en cuyo caso se podrá proceder al repago definitivo) con una entidad de crédito con una calificación crediticia mínima de grado de inversión (Investment grade) por Standard & Pool's. Los intereses que se devenguen fruto del referido depósito serán aplicados por la Administración concursal de conformidad con las normas de la Ley Concursal".

Como ya se ha explicado, no puede aprobarse el plan en lo que suponga alterar el orden de pago de los créditos en la forma prevista en la Ley Concursal y tampoco puede admitirse la modificación propuesta por los acreedores Senior.

14.- Todos los importes a abonar por parte de Marme en virtud de las cantidades debidas bajo en Crédito Sindicado y/o bajo los Contratos de Cobertura se abonará a RBS de conformidad con las disposiciones de dichos contratos. Se pretende que se entreguen a RBS las cantidades correspondientes a los

acreedores vinculados por el Crédito Sindicado. Así, se propone que se añada un apartado h) al párrafo 289 del plan en los siguientes términos:

"(h) Todas las cantidades a abonar por la Administración Concursal (ya sea en virtud del reparto inicial señalado en el párrafo (e) anterior o en virtud del reparto provisional señalado en el párrafo (f) anterior) a los acreedores de Marme al amparo de las obligaciones de Marme bajo el Préstamo Senior o de los Contratos de Cobertura de Tipos de Interés serán abonados por esta administración concursal a The Royal Bank o Scotland Plc en su condición de agente para que proceda a repartirlos entre los acreedores correspondientes de conformidad con las normas contenidas en los referidos contratos"

Deben reproducirse aquí las consideraciones expuestas con anterioridad.

15.- Deben determinarse con exactitud los activos y pasivos que asumiría un eventual adquirente en la liquidación coordinada del Grupo al amparo de lo previsto en el apartado 253 del Plan de Liquidación Coordinada. Se pretende que se aclare si el adquirente asumiría o en que parte los créditos entre las sociedades del grupo.

La administración concursa, en el informe emitido sobre esta observación sostiene que en "El apartado 250 del PL, está determinando las condiciones de enajenación a través de la compra de las participaciones titularidad de DELMA, dentro del apartado condiciones de la enajenación, referido al crédito de RAMBLAS ostenta frente a DELMA, que no se asume en tanto en cuanto no exista excedente a revertir a la matriz. Los apartados 253 y 254, forman parte de otro epígrafe que determina las consideraciones a tener en cuenta a la hora de comparar ofertas, por lo tanto nada tiene que ver con el punto anterior, no produciéndose error o contradicción alguna susceptible de ser aclarado, en tanto en cuanto nos estamos refiriendo al crédito que ostenta DELMA frente a MARME, que quedará condicionado en cuanto a su pago a las condiciones de la oferta". Con ello, se da respuesta a la aclaración pretendida por los acreedores.

16.- Debe determinarse con precisión el importe mínimo admisible por los activos del Grupo en el supuesto de que la oferta de los Acreditantes Junior no sea confirmada. Se pretende que se modifique el párrafo 272 del Plan de Liquidación y que se añada un párrafo 272 bis al Plan de Liquidación Coordinada en los siguientes términos:

"272. Las ofertas de adquisición, en todo caso, deberán ajustarse a los siguientes requisitos de fondo con independencia de que la oferta inicial de AABAR y EDGEWORTH, o la oferta de AVENUE, CENTERBRIDGE y GSO sean confirmadas:..."

"272 bis. A efectos interpretativos, y en aplicación de las condiciones recogidas en el párrafo 272 anterior, el importe mínimo admisible que deberá cubrir cualquier oferta será una cantidad igual a la suma de todos los pasivos de Marme incluyendo, sin carácter limitativo, todos los pasivos que han sido objeto de comunicación a la AC y/o que actualmente son objeto de discusión en los incidentes en concursales que se han planteado en el concurso de Marme".

No puede admitirse la modificación pretendida, ya que el establecimiento de un precio mínimo de adquisición en nada facilitaría la enajenación de activos, y el plan permite que se presenten nuevas ofertas de adquisición además de las ya presentadas, persiguiendo en todo caso la maximización del valor de los activos del grupo.

17.- Debe precisarse el concepto de "garantía de cumplimiento" a los efectos previstos en el párrafo 272 apartado f) del Plan de liquidación Coordinada. Se



interesa que se modifique el apartado (f) del párrafo 272 del Plan de Liquidación Coordinada en el siguiente sentido:

"f) Indicar las garantías de cumplimiento de las obligaciones asumidas o, en su caso, la conformidad de los acreedores afectados.

A estos efectos, la garantía de cumplimiento de las obligaciones asumidas deberá cubrir, al menos, las siguientes cantidades: (i) la totalidad de los pasivos de Marme, incluyendo, sin carácter limitativo, aquellos que se encuentren pendientes de ser confirmados o reconocidos por una resolución judicial definitiva y las cantidades debidas por Marme en concepto de deuda dimanante de la cancelación de cada uno de los cinco Contratos de Permuta de Tipos de Interés suscritos por Marme. (ii) los intereses de demora que podrían devengarse sobre los créditos referidos en el apartado a) anterior hasta, al menos, el 31 de diciembre de 2017 en atención al periodo de tiempo mínimo que podría transcurrir hasta que se obtuviese un pronunciamiento definitivo en todos y cada uno de los procedimientos judiciales en que Marme es parte en la actualidad. (iii) las costas y gastos judiciales a los que podría llegar a ser condenada Alarme en todos y cada uno de los procedimientos en que Marme es parte en la actualidad.

En relación con la suficiencia de las garantías prestadas por el eventual adquirente, los acreedores de Marme tendrán la posibilidad de formular las alegaciones que consideren oportunas en el trámite de alegaciones que al efecto contempla el artículo 176 de la LC.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el eventual adquirente opte por instrumentar la transacción a través de la adquisición de las participaciones de Marme o Delma, a salvo de cualquier eventual acuerdo que el adquirente podría llegar a alcanzar con los acreedores de Marme o Delma, el adquirente deberá pagar en efectivo o consignar la totalidad de los importes recogidos en los romanillos (i) a (iii) anteriores tal y como contempla el artículo 176.1. 4º de la Ley Concursal".

La modificación pretendida no está justificada, por lo que no puede admitirse, debiendo recordarse las previsiones que se efectuaron en el razonamiento primero de esta resolución, sobre la finalidad y sentido del Plan de liquidación y de las observaciones que puedan efectuar los acreedores.

18.- Sin perjuicio de los comentarios anteriores al párrafo 272 del Plan de Liquidación Coordinado, el adquirente deberá cumplir con todas las solicitudes razonables de "conozca a su cliente" (Know your client) que le realicen los acreedores financieros del Grupo. A tal efecto, se propone que se añada un nuevo apartado (f) al párrafo 272 del Plan

"f) Indicar las garantías de cumplimiento de las obligaciones asumidas o, en su caso, la conformidad de los acreedores afectados.

A estos efectos, la garantía de cumplimiento de las obligaciones asumidas deberá cubrir, al menos, las siguientes cantidades : (i) la totalidad de los pasivos de Marme, incluyendo, sin carácter limitativo, aquellos que se encuentren pendientes de ser confirmados o reconocidos por una resolución judicial definitiva y las cantidades debidas por Marme en concepto de deuda dimanante de la cancelación de cada uno de los cinco contratos de Permuta de Tipos de Interés suscritos por Marme. (ii) Los intereses de demora que podrían devengarse sobre los créditos referidos en el apartado a) anterior hasta, al menos, el 31 de diciembre de 2017 en atención al periodo de tiempo mínimo que podría transcurrir hasta que se obtuviese un pronunciamiento definitivo en todos y cada uno de los procedimientos judiciales en que Marme es parte en la actualidad. (iii) las costas y

gastos judiciales a los que podría llegar a ser condenada Alarme en todos y cada uno de los procedimientos en que Marme es parte en la actualidad.

En relación con la suficiencia de las garantías prestadas por el eventual adquirente, los acreedores de Marme tendrán la posibilidad de formular las alegaciones que consideren oportunas en el trámite de alegaciones que al efecto contempla el artículo 176 de la LC.

Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de que el eventual adquirente opte por instrumentar la transacción a través de la adquisición de las participaciones de Marme o Delma, a salvo de cualquier eventual acuerdo que el adquirente podría llegar a alcanzar con los acreedores de Marme o Delma, el adquirente deberá pagar en efectivo o consignar la totalidad de los importes recogidos en los romanillos (i) a (iii) anteriores tal y como contempla el artículo 176.1 4º de la Ley concursal".

La modificación pretendida no está justificada, por lo que no puede admitirse, debiendo recordarse las previsiones que se efectuaron en el razonamiento primero de esta resolución, sobre la finalidad y sentido del Plan de Liquidación y de las observaciones que puedan efectuar los acreedores.

19.- Sin perjuicio de los comentarios anteriores al párrafo 272 del Plan de Liquidación Coordinado, el adquirente deberá cumplir con todas las solicitudes razonables de "conozca a su cliente" (Know your Client) que le realicen los acreedores financieros del Grupo. A tal efecto, se propone que se añada un nuevo apartado (i) al párrafo 272 del Plan

"i) Comprometerse a cumplir diligentemente con todas las solicitudes razonables que se realicen por parte de los acreedores financieros del Grupo en relación con sus políticas de "conozca a su cliente" (know your client)".

La propuesta debe rechazarse por los mismos motivos que se expusieron en el apartado anterior.

20.- Deben eliminarse aquellas referencias contenidas en el Plan de Liquidación Coordinada que constituyen una mera opinión relativa a cuestiones que se encuentran pendientes de resolución por parte de ese digno Juzgado. Se pretende que se elimine la referencia a la actuación de RBS como agente de las demás Contrapartes de Cobertura bajo los Contratos de Cobertura y a que la Ciudad Financiera es un "negocio en funcionamiento", un "activo financiero", que constituyen comentarios ajenos a la liquidación e, incluso, se trata de temas litigiosos.

Debe rechazarse esta alegación por los mismos motivos que se expusieron en los dos apartados anteriores.

UNDÉCIMO.- Sobre observaciones formuladas por los acreedores Senior al plan de liquidación individualizada de los bienes de MARME:

1.- Debe precisarse cómo se desplegarán e interactuarán los planes de liquidación individuales en el supuesto de que la liquidación coordinada del Grupo no llegue a tener éxito. Se propone que se determine que el desarrollo temporal de los planes de liquidación sea el siguiente: a) En primer lugar, y en solitario, se acometerá el procedimiento de liquidación coordinada de los activos del Grupo que contempla el Plan de Liquidación Coordinada (que incluye la de Ramblas y Delma, en cuanto impone la transmisión de los activos de dichas entidades con asunción de la totalidad de los pasivos de Marme); b) En segundo lugar, y con la opción de que se realice conjuntamente con el plan de Delma o en solitario tras la realización del oportuno procedimiento de comercialización de los activos del Grupo por un

periodo mínimo de seis meses, se desarrollará el procedimiento de liquidación individual de Ramblas en el que el eventual adquirente asumiría, entre otros, la totalidad de los pasivos de Marme; c) En tercer lugar, tras la conclusión de la liquidación individual de Ramblas y en caso de que no se haya desarrollado de forma conjunta a éste, se acometerá la liquidación individual de Delma en la que, nuevamente, el eventual adquirente asumiría entre otros, la totalidad de los pasivos de Marme; y d) Por último, tras haberse completado la liquidación individual de Delma se procedería a la liquidación individual de Marme".

En este punto, deben tenerse en cuenta las explicaciones dadas por la administración concursal a la vista de las peculiaridades que presenta la liquidación de los activos del grupo de sociedades. "Es bastante probable que la adquisición de los activos de RAMBLAS carezcan de interesados dada la naturaleza de sus activos (participaciones sociales y crédito contra DELMA) por lo que es previsible que las ofertas de adquisición individual, se sitúen en DELMA por razones fiscales o en bien directamente en MARME. En consecuencia, carece de sentido que el PLAN INDIVIDUAL, deba también coordinarse, cuando a la vista de las ofertas que se reciban tanto en DELMA como en MARME determinarán sin duda el valor de los activos de RAMBLAS, sin que resulte necesario establecer aplicaciones sucesivas de los PLANES INDIVIDUALES, lo que alargaría innecesariamente el proceso de enajenación del activo de MARME, que podría verse minusvalorado por la dilación y, desde luego, dilataría el pago a los acreedores".

Vuelve a reiterarse en este punto el sentido y finalidad del plan de liquidación, considerándose suficientemente explicado por la administración concursal el plan presentado, sin que proceda admitir las modificaciones interesadas por los acreedores Senior en este punto.

2.- La AC deberá contratar a profesionales del sector inmobiliario y contactar con los principales agentes del mercado inmobiliario con el fin de tratar de atraer potenciales nuevos inversores en el supuesto de que la liquidación coordinada del Grupo fracase.

Se reproduce aquí lo ya manifestado respecto de la liquidación coordinada, proponiéndose la inclusión de un nuevo párrafo en la liquidación individual:

"11 bis. En todo caso, en el supuesto que la liquidación coordinada fracase de manera que sea necesario acometer la liquidación individual de cada una de las sociedades del Grupo, la Administración concursal: a. Deberá contratar a uno de los siguientes bróker inmobiliarios para que desarrolle un nuevo proceso de comercialización de los activos del Grupo por un periodo mínimo de seis meses en los términos que se recogerán en los planes de liquidación individual de cada una de las sociedades del Grupo: CBRE limited; Jones Long LaSaUe Inc; Cushman & Wakefield inc; Newmark Grubb Knigh Frank; Aguirre Newman S.A.

b) Podrá valorar la conveniencia de la contratación de un banco de inversión de reconocido prestigio a nivel mundial que apoyaría las labores del bróker inmobiliario correspondiente y colaboraría en el procedo de comercialización de los activos del Grupo.

La retribución y/o comisiones que las entidades señaladas en los apartados (a) y (b) anteriores podrán percibir por el desarrollo del citado proceso de comercialización, que será conforme a los precios de mercado y teniendo en cuenta las labores de comercialización de los activos del Grupo que ha venido desarrollando tanto la AC como los acreedores de Marme, deberá ser puesta en conocimiento de los acreedores, con anterioridad, a través del Juzgado, dándose/ es un plazo para que realicen alegaciones al respecto.

Dado que la contratación de ambas entidades será provechosa para el desarrollo de los procedimientos de liquidación de los activos de Marme, Delma y Ramblas, beneficiando así a todos sus acreedores, la retribución y/o comisiones de las mismas serán abonadas de conformidad con las normas de pago que al efecto establece la LC.

c. Deberá contactar a las siguientes entidades con el fin de ponerles en conocimiento de las especiales características de los activos del Grupo (y, en particular, de la Ciudad Financiera) junto con los principales términos y condiciones de los procedimientos de enajenación de los activos del Grupo: HI.G Capital LLC; Kennedy Wilson Inc.; Lone Star Funds; Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.; Azora; Cohen & Steers Inc.; Fidelty Investments.

Cualquier otra gestora de fondos de inversión inmobiliaria o banco de inversión que la AC estime conveniente".

Sobre esta cuestión debemos remitirnos a lo ya resuelto en el razonamiento anterior.

3.- En el supuesto de que cualquier acreedor que ostente garantía real sobre los activos de MARME termine adquiriendo los activos de ésta, dicho acreedor estará exento de asumir los costes y gastos incurridos en los procedimientos de liquidación de los activos correspondientes.

Al igual que la anterior, debe estarse a lo ya resuelto.

4.- Debe modificarse el procedimiento de distribución de las cantidades obtenidas con la liquidación individual de Ramblas de conformidad con las alegaciones realizadas al Plan de Liquidación Coordinada.

En este punto se reproducen igualmente los razonamientos expuestos con anterioridad en relación a la misma observación formulada respecto de la liquidación coordinada.

5.- Al depositar una fianza de 100 millones cualquier interesado podrá participar en los procedimientos de liquidación de bienes de la concursada que se celebren.

Nos remitimos a lo expuesto en el razonamiento anterior respecto del plan de liquidación coordinada sobre la misma cuestión.

6.- Las normas del artículo 155 LC serán de plena aplicación en el seno de la liquidación individual de DELMA. Pretenden que se añada un apartado 16 bis al plan de liquidación: "16 bis. En todo caso, el procedimiento de liquidación individual de los bienes de MARME deberá respetar las condiciones establecidas en el artículo 155.4 de la Ley Concursal".

Debe mantenerse lo que ya se ha expuesto hasta ahora sobre este punto. El la liquidación individual de Marme tampoco se prevé en el plan enajenar los bienes inmuebles propiedad de la concursada sobre los que constan las cargas a favor de los créditos con privilegio especial, sino la unidad productiva conforme a lo que ya se ha resuelto en razonamientos anteriores. Por ello, el precepto invocado tampoco resulta de aplicación en la liquidación individual de los bienes de MARME.

7.- El plan de liquidación individual debe contemplar los términos y condiciones para que los acreedores con garantía real frente a los activos de MARME puedan realizar ofertas mediante compensación de sus créditos frente a los activos de MARME sobre los que ostentan garantías. Se solicita que se incluya un apartado 17 bis con el siguiente tenor: "17 bis. Por otro lado, en lo que se refiere a los procedimientos de realización de los activos de MARME que se describen a continuación, aquellos acreedores de Marme que titulicen créditos con garantía

real frente a los bienes a enajenar (o, en su defecto las entidades que el acreedor con garantía correspondiente real designe), en caso de que resulten finalmente adjudicatarios de los activos de Marme sobre los que ostentan garantías, quedarán exentos del abono de la parte del precio que en su condición de acreedores con garantía real les correspondería en sede de pago a los acreedores de conformidad con lo previsto en el artículo 155 de la Ley Concursal".

Debemos reiterar lo expuesto en el punto anterior.

8.- El importe por el que los acreedores con garantía real sobre los activos de Marme podrán realizar ofertas mediante compensación será la totalidad de sus créditos garantizados frente a Marme. Se pretende que se añada el apartado 17 ter con el siguiente contenido: "17 ter. A título aclaratorio, los acreedores con garantía real quedarán eximidos de desembolsar, en caso de adquisición de los activos de Marme sobre los que ostentan garantías de naturaleza real (o, en su defecto, las entidades que el acreedor con garantía correspondiente real designe), un importe equivalente al importe total de sus créditos que estén cubiertos por garantía real sobre los activos adquiridos, con independencia de que la naturaleza de su créditos haya sido impugnada o no por un tercero, o del reconocimiento dado por la administración concursal en el listado provisional de acreedores, siempre que no haya resolución firme que conlleve la pérdida de la garantía real sobre el activo de que se trate".

Como explica el administrador concursal, no parece prudente realizar pagos de créditos litigiosos sin tener la garantía razonable de su inmediato reintegro en caso de que se desestime la impugnación. Por dicha razón, procede desestimar la observación-

9.- debe establecerse un precio mínimo para la venta de la Ciudad Financiera fuera del escenario de subasta. Pretenden la incorporación de un párrafo 16 ter al plan de liquidación: "16 ter. Con carácter preferente a las normas recogidas con posterioridad, a menos que la enajenación de la Ciudad Financiera se efectúe en un procedimiento de subasta pública, el precio de venta mínimo de la Ciudad Financiera será igual a la suma del importe total de las obligaciones garantizadas por las fincas que integran dicho activo y que se encuentran gravadas mediante hipoteca (y, que, a fecha de 16 de junio de 2015 ascienden a la cantidad aproximada de 2.359.000.000 €) y el valor que sea imputado a la finca 28.385 del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte que se encuentra libre de gravámenes hipotecarios".

La cuestión planteada debe desestimarse por las razones expuestas, dado que no se trata de enajenar inmuebles sino la unidad productiva.

10.- En el supuesto de que se proceda a la venta directa o a la subasta de la Ciudad Financiera de manera individualizada y separada de los demás activos de la concursada, deben precisarse unos criterios objetivos conforme a los que se podrá distribuir el eventual precio entre las fincas que se encuentran gravadas mediante hipoteca y aquella que no se encuentra gravada. Solicitan que se añada un nuevo párrafo 56 bis al plan de liquidación: "56 bis. Sin perjuicio de lo anterior, para aquellos casos en que se proceda a la enajenación de la Ciudad Financiera de forma separada a los demás activos del Grupo, el eventual precio se descompondrá entre las distintas fincas que integran el referido activo en atención a la relación entre metros cuadrados de cada una de ellas con respecto a la superficie total de la Ciudad Financiera. De esta manera, en atención a este criterio, para la finca 28.385 del Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte sobre la que los acreedores financieros de Marme no ostentan garantía hipotecaria, se asignarán un porcentaje máximo del 2,048% sobre el precio total

obtenido por la Ciudad Financiera a dicha finca".

La enajenación de la Ciudad Financiera se plantea en el plan como un activo único indisociable. El pago de los créditos con el importe obtenido con su venta, se realizará conforme a las normas de la Ley Concursal, sin que sea necesario precisar más en esta resolución que tiene como finalidad la aprobación del plan de liquidación.

11.- Debe concederse en todo caso a los acreedores con garantía real sobre la Ciudad Financiera, un plazo mínimo de quince días hábiles para mejorar las eventuales ofertas presentadas siempre que el precio ofrecido sea inferior al importe total de las obligaciones garantizadas. De esta manera, pretenden la inclusión de un nuevo párrafo 16 quáter: "16 quáter. En todo caso, en un escenario de subasta de la Ciudad Financiera, en el supuesto de que el importe asignado bajo la mejor puja a las fincas gravadas a favor de los acreedores financieros de Marme sea inferior al importe total de las obligaciones garantizadas por dicho activo, y que, a fecha de 16 de junio de 2015 ascienden a la cantidad aproximada de 2.359.000.000 €, deberá darse traslado con anterioridad, a través del Juzgado, a los acreedores de la concursada que cuenten con garantía real inscrita sobre dicho activo, para que, en un plazo de al menos quince días hábiles, puedan presentar ofertas de mejora conjunta, individualmente o a través de tercero que designen".

No se considera necesario introducir esta previsión en el plan, pues la subasta está prevista como medio de realización de activo que se aplicará en último lugar, teniendo los acreedores la posibilidad de presentar ofertas y mejorarlas a lo largo del procedimiento de liquidación, además de concurrir al proceso de subasta. Por ello, no se entiende que pudieran querer mejorar la oferta en el último momento, cuando tienen todas las posibilidades de intervenir por sí o por terceros en cada uno de los momentos y fases de la liquidación. Además, la administración concursal informe que este mecanismo interesado puede suponer una minoración del valor del activo financiero en contra de la finalidad perseguida por el plan de liquidación.

12.- Debe precisarse cómo se van a liquidar y aplicar las cantidades percibidas por Marme tras la declaración de concurso fruto del arrendamiento de la Ciudad Financiera y que actualmente se encuentran depositadas en una cuenta abierta con la entidad BNP Pariba a nombre de la concursada. Se pretende que se añada un párrafo 16 quinquies al plan de liquidación que recoja la aplicación de las cantidades recibidas por Marme en virtud del contrato de arrendamiento con posterioridad a la declaración de concurso a las obligaciones garantizadas por la prenda de rentas sujeto a la prestación de garantías suficientes por los acreedores pignoraticios correspondientes.

La cuestión que se pretende plantear es objeto de un incidente concursal y habrá de ser resuelta en el mismo. Pero, además esta observación debe ser rechazada pues excede del objeto del plan de liquidación, y corresponde a la administración concursal aplicar dichas cantidades al pago de los créditos concursales, o contra la masa, debiendo ofrecer las necesarias y suficientes explicaciones cuando rinda cuenta de su gestión, pudiendo los acreedores cuestionar los criterios seguidos. En todo caso, habrá de respetarse las reglas de la Ley Concursal.

13.- Debe facilitarse a las partes los términos de la oferta de los Hedge Funds para la adquisición de los activos de Marme con el fin de fomentar la concurrencia en los procedimientos de enajenación de los bienes de la concursada.

La oferta a la que se refiere la parte se ha presentado en el Juzgado y dicha

presentación ha sido comunicada a todas las partes personadas. Además, el propio plan hace referencia a la presentación de dicha oferta por lo que la publicidad del mismo permite que cualquier interesado pueda comparecer en el Juzgado para su conocimiento y consulta.

DUOCÉCIMO.- Observaciones formuladas por CUZ HOLINGS LIMITED y Don Glenn Maud.

1.- Consideran que el plan no puede asumir la oferta de adquisición presentada por AABAR BLOCK S.A.R.L. y EDGEWORTH CAPITAL S.A.R.L.

La administración concursal realiza una valoración de las ofertas recibidas en el momento de presentación del plan de liquidación, sin que ello suponga la aceptación de una de ellas o impida la presentación de nuevas ofertas. Debe tenerse en cuenta que la valoración se efectuó en el momento de presentarse el plan de liquidación, por las circunstancias concurrentes y ante la posibilidad de que se pudiera acordar la venta directa por la vía del art. 43 LC. Por ello, la observación formulada no puede ser admitida, ya que para la venta de la unidad productiva habrá de seguirse el procedimiento previsto en el plan, sin que la presentación de las ofertas que obran en autos suponga ya la aprobación de alguna de ellas.

2.- En cuanto a la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 43 para la venta directa, debe estarse a lo ya resuelto. Sobre la aplicación del artículo 155.4 LC debemos señalar que en el plan de liquidación se pretende enajenar la empresa que constituye la actividad de las entidades concursadas, y no nueve inmuebles hipotecados que junto con otro no hipotecado, forma el activo "Ciudad Financiera". Por ello, habrán de tenerse en cuenta las normas que regulan la venta de la unidad productiva en el artículo 146 bis LC y no las normas relativas a la enajenación de inmuebles afectos a privilegio especial.

3.- Sobre la enajenación directa, alegan los acreedores que sólo debería permitirse en el supuesto de que sean los accionistas-acreedores quienes presenten una oferta que permita la satisfacción de todos los créditos. En caso contrario, los activos deberían ser transmitidos mediante subasta organizada por un asesor profesional y especializado que asegure la recepción de ofertas por inversores y la transparencia del proceso para maximizar el valor de tales activos, con el objeto de no excluir a nadie y respetar el principio de igualdad de trato entre todos los acreedores y los derechos de los accionistas a percibir un precio superior al importe del pasivo.

La pretensión de modificación del plan no está justificada, pues no existe razón para aceptar la venta directa en el supuesto de que quienes presenten la oferta sean los accionistas y no cuando sean terceros acreedores o no. Lo relevante es que se garantice la publicidad del procedimiento de venta directa, y la libre concurrencia para poder formular ofertas, teniendo en cuenta la especificidad de los bienes objeto de liquidación. No está justificada la pretensión formulada en relación a que sea preferible la subasta celebrada por experto independiente. Como señala el Auto de la AP de Córdoba de 21 de mayo de 2009: "el recurso de apelación se fundamenta resumidamente en que el sistema de venta en subasta judicial es preferible al de venta directa, porque comporta mayor publicidad y por tanto, mayor posibilidad de que concurren varios postores, que mediante el sistema de pujas eleven el precio de remate, lo que repercutiría en beneficio tanto de los acreedores como del deudor. Esta afirmación ... puede tener un mayor o menor acierto teórico, pero lamentablemente no es lo que se desprende de la realidad de las subastas judiciales en los procedimientos de ejecución singular. Al contrario, la enajenación en subasta pública no reporta demasiadas ventajas frente a la agilidad y ahorro de costes que supone el sistema de venta directa, siempre y

cuando se garanticen condiciones mínimas de publicidad y transparencia, que podrán ser controladas por el juez del concurso a través de los informes sobre la liquidación que prevé el artículo 152 LC. Máxime cuando en el plan aprobado se establece un periodo de tres meses para intentar la enajenación directa y de no encontrarse comprador se aplicarán las reglas supletorias del artículo 149 de la propia LC que si contemplan la venta mediante subasta".

4.- Se realizan observaciones sobre la pretendida transmisión en el plan de liquidación de los activos y pasivos de las entidades del grupo. A este respecto hemos de señalar que lo que se pretende en el plan es la venta de la empresa, siendo admisible que se prevea la asunción de pasivo por el adquirente, como expresamente prevé el artículo 146 bis de la Ley Concursal. Como dice la administración concursal, serán los oferentes los que, valorados los riesgos de adquisición de activos y pasivos parcialmente litigiosos –es decir, valorando la empresa en el estado en el que está-, formularán su ofertas que, evidentemente, podrán ser mejoradas.

5.- Se oponen a la previsión de que los interesados en participar en el concurso para la adquisición de activos de las sociedades del Grupo, tengan que prestar caución en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la oferta vinculante, distinguiéndose al efecto y sin motivación alguna entre concurrentes acreedores y no acreedores.

La administración concursal considera precisa la prestación de la caución para participar en el procedimiento de venta directa, a fin de que se garantice la seriedad de la oferta presentada y su cumplimiento. El valor exigido es ligeramente superior al 3% del valor asignado provisionalmente a los activos, con lo cual puede considerarse proporcionado y ajustado a la finalidad perseguida. El hecho de que se diferencie entre los ofertantes que sean acreedores y los que no lo sean, tampoco es algo extraño e injustificado, pues como señala la administración concursal, debe reconocérseles a aquéllos un interés legítimo y diferenciado de quienes no tienen tal condición, razón por la que el trato diferenciado en orden a la naturaleza del depósito a prestar no deviene discriminatorio ni arbitrario.

En cambio, no parece justificado establecer un trato distinto para los acreedores. Como dice la administración concursal " no se acierta a apreciar cual es el beneficio para el concurso derivado de desincentivar la concurrencia de uno de los acreedores que mayor interés tiene en que se obtenga el mayor precio posible".

6.- Se hace referencia al derecho de adquisición preferente recogido en el contrato de arrendamiento suscrito el 12 de septiembre de 2008 entre MARME como arrendadora y CENTROS DE EQUIPAMIENTO ZONA OESTE, S.A. (hoy SANTANDER GLOBAL FALILITIES SL) como arrendataria. El plan establece que el contrato subsistirá en todos sus términos, pero no podrá hacerse valer el derecho de adquisición preferente en el proceso concursal. A este respecto hemos de precisar que el plan de liquidación debe contener los medios para la realización y ejecución de los bienes y derechos del deudor, por ello, lo relevante a la hora de valorar la aprobación del plan de liquidación es tener en cuenta que el contrato de arrendamiento subsistirá en todos sus términos. La cuestión por tanto sobre la posibilidad de ejercicio o no del derecho de adquisición preferente en el procedimiento concursal, excede del contenido del plan de liquidación.

En atención a lo expuesto

DISPONGO: Aprobar el plan de liquidación presentado por la administración concursal de MARME INVERSIONES 2007 SLU con las modificaciones expuestas en los razonamientos de esta resolución.



Formar la Sección sexta de calificación del concurso, que se encabezará con testimonio de esta resolución y del auto de declaración del concurso.

Hacer constar que dentro de los diez días siguientes a la notificación del mismo, cualquier acreedor o persona que acredite interés legítimo, podrá personarse en dicha sección, alegando por escrito cuanto considere relevante para la calificación del concurso como culpable.

Anúnciese la aprobación del Plan de liquidación por medio de edictos que se fijarán en el tablón de anuncios de este Juzgado y se publicarán en la página web [www.publicidadconcursal.es](http://www.publicidadconcursal.es), edicto que será entregado a la representación procesal de la concursada para que cuide de su diligenciado.

Notifíquese este Auto según lo dispuesto a las partes personadas, previniéndose de que contra él mismo cabe recurso de apelación dentro de los 20 días siguientes a su notificación.

Conforme a la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre de 2009, se hace saber a las partes que para la interposición de recurso, deberá consignar la suma de cincuenta euros en la Cuenta de Depósitos Conforme a la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley y Consignaciones del Juzgado cuyo número es 4230 0000 02 seguido del nº de procedimiento.

Así lo acuerda, manda y firma la Ilma Sra. Doña María Teresa Vázquez Pizarro, Magistrada Juez del Juzgado Mercantil número 9 de Madrid.

ID: A180048588-1