

PETUNIA GUERRERO GÓMEZ Y PABLO JAVIER GARCÍA MARTÍNEZ

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL SOBRE LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA POR MEDIO DE ENTIDAD ESPECIALIZADA

JOSÉ MANUEL MOSQUERA SANTÉ, administrador concursal de **PETUNIA GUERRERO GÓMEZ** y **PABLO JAVIER GARCÍA MARTÍNEZ**, según consta en autos del procedimiento concursal 877/2020 que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de A Coruña, a los interesados en la adquisición del inmueble en liquidación mediante subasta pública que se realiza a través del colaborador especializado **GOBID**, informo sobre la misma en los siguientes términos.

PREVIO

Todo lo contenido en este informe tiene prevalencia sobre cualquier pronunciamiento contradictorio en cualquier lugar de la plataforma de subasta.

INFORMACIÓN

1. Localización del inmueble:

En el patrimonio de los concursados se encuentra un bien inmueble, que se encuentra en la Calle San Antonio nº 38, piso 4º B, C.P. 15002, A Coruña.

2. Inscripción registral, titularidad y escritura notarial:

Se corresponde con la finca número 14.790, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 4 de A Coruña y con código registral único 15020000333610 y referencia catastral 8735820NJ4083N0010ZZ, a nombre de Pablo Javier García Martínez a quien le corresponde un 50% del pleno dominio con carácter privativo y de Petunia Guerrero Gómez a quien le corresponde el otro 50% del pleno dominio con carácter privativo.

El título del que deriva esta propiedad es la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de A Coruña, D. José-Guillermo Rodicio Rodicio de fecha de 30 de agosto de 2005, con el número 1.315 de su protocolo.

Acompañan a este informe la nota simple del bien y la consulta gráfica y descriptiva del Catastro.

3. Cargas, gravámenes y servidumbres del inmueble:

Sobre el inmueble pesa una hipoteca a favor de la entidad ABANCA COPORACIÓN BANCARIA, S.A. para responder de 108.000 euros de principal, el pago de intereses ordinarios y moratorios; y de las costas y gastos.

El préstamo hipotecario presenta un saldo a fecha de declaración de concurso, es decir, a 22 de marzo de 2021, de **84.906,27 euros**.

El bien inmueble se adquiere libre de cargas y gravámenes, pero no libre ni de contribuciones y arbitrios, ni de cuotas con la comunidad de propietarios, ni de IBI pendientes de pago que correrán a cargo del adquirente, ni de cualquier otra hipoteca legal tácita que le corresponda.

4. Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

Se adeudan los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles relativos al ejercicio de 2019, 2021, y 2022, que correrán a cargo del adquirente.

Del ejercicio de 2019 se adeudan a esta fecha, según comunicación del Concello de A Coruña, la cantidad de **162,50 euros** s.e.u.o.

Del ejercicio de 2021 se adeudan a esta fecha, según comunicación del Concello de A Coruña, la cantidad de **133,68 euros** s.e.u.o.

La responsabilidad del inmueble respecto de la deuda es la contenida en el art. 78 de la Ley General Tributaria, que establece que existe hipoteca legal tácita en los tributos que gravan periódicamente los bienes en lo que respecta a *“deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior.”*

El art. 64.1 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales dispone que *“en los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria.”*

5. Otras consideraciones muy relevantes:

Se exime al acreedor privilegiado especial de consignación para participar en la subasta, así como para completar el pago del precio tras su adjudicación hasta la cuantía de su crédito, debiendo ingresar la diferencia positiva en caso de existir en la cuenta corriente intervenida por esta administración concursal, previendo así mismo la posibilidad de ceder el remate a favor de tercero en caso de resultar adjudicatario del bien.

El bien inmueble se adquiere libre de cargas y gravámenes, pero no libre ni de contribuciones y arbitrios, ni de cuotas con la comunidad de propietarios, ni de IBI pendientes de pago que correrán a cargo del adquirente, ni de cualquier otra hipoteca legal tácita que le corresponda.

Los gastos que pudieran derivarse de una adjudicación, así como todos los que se deriven de la cancelación de cargas, deberán ser atendidos según indique la legislación vigente correspondiendo en cualquier caso al adquirente satisfacer aquellos derivados de la formalización de la adjudicación.

Los impuestos, tasas, arbitrios y tributos deberán ser satisfechos conforme a la Ley, en especial el relativo al impuesto del incremento del valor de los terrenos urbanos si lo hubiere, o cualquier otro equivalente o que lo sustituya, habida cuenta que, de conformidad con la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el responsable del pago es el propietario actual del bien, por lo que obligar a pagar la plusvalía al adquirente implica alterar la prelación de pagos establecida en la Ley Concursal, al ser este un crédito contra la masa que nace en el momento de la transmisión.

El inmueble se subasta libre de cargas, gravámenes y arrendatarios, pero no libre de contribuciones y arbitrios. En este momento se encuentra la vivienda habitada por los propietarios actuales, los cuales deberán abandonarla una vez adjudicada.

6. Cuotas Comunidad de Propietarios:

Se encuentran pendientes de pago cuotas de la comunidad de propietarios, que a fecha 18 de octubre de 2021 fueron cuantificadas en 1.215 euros según certificado emitido por la administradora de la comunidad. Correrán a cargo del adquirente. La cuota mensual para el sostenimiento de la comunidad es de 45 euros. A esta fecha no se están pagando.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, el inmueble adquirido responderá de las cantidades que se adeuden a la comunidad de propietarios hasta el *“límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.”*

7. Oferta sin condiciones:

La oferta se realizará por el inmueble sin introducir ningún condicionante.

8. Plan de liquidación:

Se estará a lo dispuesto en el plan de liquidación aprobado para el caso de discrepancia o contradicción entre lo expresado en este documento y el auto judicial aprobando el plan de liquidación.

En particular, el plan de liquidación aprobado contempla que *“los gastos que pudieren derivarse de una adjudicación, así como todos los que se deriven de la cancelación de cargas, notariales y registrales, deberán ser atendidos según indique la legislación vigente correspondiente en cualquier caso al adquirente satisfacer aquellos derivados de la formalización de la adjudicación.”*

9. Tipo a efectos de subasta:

El precio de salida a efectos de subasta asciende a **84.906,27 euros**. Será aceptada la mayor oferta que supere ese precio. Por el contrario, si la mayor oferta no alcanza ese precio, se abrirá un periodo de consultas para alegaciones del acreedor privilegiado especial (acreedor hipotecario), resto

de acreedores, personados y administración concursal a los efectos de aceptar o rechazar la oferta.

10. Declaración expresa que formula todo ofertante:

Por el mero hecho de presentar oferta de compra de la unidad productiva en sede de subasta pública en la plataforma informática de GOBID, tanto el ofertante como el adjudicatario final declaran conocer y aceptan (i) el inmueble y su estado de conservación, y (ii) la situación jurídica, urbanística, registral y administrativa del mismo.

Todo ello sin tener nada que reclamar ni a la administración concursal ni a los concursados, y renunciando expresamente a cualquier acción, en cualquier orden jurisdiccional, que al ofertante o adjudicatario podría corresponderle incluso por daños, perjuicios, vicios ocultos o cualquier otra. Expresamente el ofertante o adjudicatario reconoce haber recibido de la administración concursal y del portal GOBID toda la información necesaria para la manifestación de su oferta de modo voluntario, libre y con conocimiento profundo y amplio de todos los aspectos y circunstancias necesarios para formularla.

11. Contacto para información adicional:

El interesado puede contactar con el organizador de la subasta para mayor información. La administración concursal está a disposición de los interesados en adquirir la unidad productiva para cualquier aclaración o consulta en la dirección electrónica economista4490@yahoo.es.

En A Coruña, a 27 de julio de 2022.



JOSÉ MANUEL MOSQUERA SANTÉ
Administración Concursal