

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS DE LA CONCURSADA.

1.- INVENTARIO DE LA MASA ACTIVA DEL CONCURSADO

La masa activa del concurso aparece definida en el T.R.L.C, como aquel conjunto de bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de declaración del concurso, conjunto patrimonial al que habrá que añadir, los que se adquieran con posterioridad y los que, como consecuencia del ejercicio de las acciones pertinentes, se reintegren en el mismo (artículo 192.1 del T.R.L.C.).

En definitiva, la masa activa del concurso la debemos identificar con el patrimonio del deudor, esto es, el conjunto de bienes, derechos y acciones pertenecientes al mismo, que es objeto de ejecución a favor del conjunto de los acreedores, denominados masa pasiva del concurso, a través del procedimiento de ejecución universal que supone el concurso, presidido por los principios de la comunidad de pérdidas y de la pars conditio creditorum, y sin perjuicio de la aplicación imperativa de las normas sobre preferencias y prelación en los cobros.

La determinación de los bienes y derechos que deben formar parte de la masa activa del concurso corresponde a la Administración Concursal. El inventario tras la reforma introducida por Ley 16/2022 de 5 de septiembre, como aquel conjunto de bienes, contendrá relación y avalúo de los bienes y derechos del deudor integrados en la masa activa a la fecha de cierre, que será el día anterior al de emisión del informe, indicando además la valoración de los bienes y derechos en el momento de la solicitud de concurso, así como la variación habida entre ambos momentos.

De los bienes y derechos relacionados en el inventario, se expresa su naturaleza, características, lugar en que se encuentran y, en su caso, datos de identificación registral, así como su valoración, asimismo, se dejará constancia de los gravámenes, trabas y cargas que afecten a los mismos, con expresión de su naturaleza y los datos de identificación.

Las principales fuentes de información utilizadas por la Administración Concursal para la elaboración del Inventario de Bienes y Derechos:

- Información contable obtenida a partir de los estados financieros facilitados por la Concursada.
- Algunos documentos aportados por la Concursada en la fecha de solicitud de declaración del concurso
- Detalles extracontables facilitados por la concursada.
- Información pública obtenida de los Registros Oficiales de la Propiedad y Mercantil.
- Información obtenida de las comunicaciones de crédito realizadas por los acreedores de la concursada en el marco del presente procedimiento concursal.
- La justificación o falta de esta de determinadas partidas.
- En su caso valoraciones.

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS

Los principales principios aplicados por esta Administración Concursal en los procedimientos de revisión de la información anteriormente citada, tanto la proporcionada por la Concursada como la obtenida de fuentes externas a la Sociedad, han estado orientados a evaluar los siguientes objetivos:

Existencia: Propiedad de la concursada sobre el activo.

Valoración: Las fincas cuya tasación se ha obtenido se valoran conforme a la tasación emitida en fecha 19/11/2024, por la tasadora registrada en el Banco de España, GESVALT SOCIEDAD DE TASACION SA. Las fincas cuya tasación no se ha obtenido y que tampoco se encuentran gravadas con préstamos hipotecarios por tanto tampoco existe una tasación antigua ni un valor a efectos de subasta, se valoran por su valor contable.

En todo caso cabe recordar como dictamina nuestro Tribunal Supremo que el inventario ni crea ni perjudica derechos y su valor es simplemente de información, así señala:

STS 558/2018 de 9 de Octubre, tiene declarado “ Decisión de la Sala:

1.- La función del inventario es predominantemente informativa, a fin de que los acreedores puedan conocer con qué bienes y derechos cuenta el concursado para cumplir una posible propuesta de convenio, o cuál sería el resultado económico previsible que traería, en la práctica, la liquidación de su patrimonio.

Razón por la cual el art. 148.1 LC, al referirse a los bienes y derechos realizables en la fase de liquidación, no alude a los recogidos en los textos definitivos, sino, con mayor amplitud, a los «bienes y derechos integrados en la masa activa».

El inventario no confiere un título traslativo del dominio a quien no lo tiene, pues ni crea ni extingue derechos. De modo que incluir un derecho de crédito o un bien en el inventario no constituye una declaración judicial acerca de la titularidad del bien o el derecho de que se trate. El inventario no es inamovible, sino que tiene un carácter dinámico, en la medida en que el concursado puede enajenar bienes y derechos y adquirir otros durante el concurso, además de los resultados que pueden arrojar las acciones de reintegración como cauce procesal para la recuperación de bienes que salieron indebidamente de la masa activa.

Este es el sentido de la sentencia de esta sala 563/2010, de 28 de septiembre, que se cita en la sentencia recurrida y se invoca en el recurso. De la que se colige que el inventario y la lista de acreedores tienen una naturaleza diferente: mientras que la lista de acreedores, con la excepción de las modificaciones derivadas de las previsiones de los arts. 97, 97 bis y 97 ter LC (y demás supuestos previstos legalmente, a los que se remite el art. 97.3 LC), determina de manera definitiva la composición de la masa pasiva, que ya no podrá ser combatida, el inventario tiene naturaleza informativa, por lo que la inclusión en dicho documento de un bien o derecho no constituye un título de dominio diferente a los previstos en el art. 609 CC.

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS

3.- De ahí que sea compatible la inclusión de estos bienes y derechos dentro del inventario con el posible litigio sobre tales derechos, en un juicio declarativo dentro del concurso o incluso fuera de él, de acuerdo con las reglas previstas en los artículos 50, 51 y 54 LC

Igualmente dejar consignado que si hasta la presentación de los textos definitivos obtuviésemos tasaciones u otra información el importe de los bienes y derechos podría modificarse.

Determinación de las cargas. El estado de las cargas que aparece en el inventario de activos debe completarse con el listado del pasivo que como anexo 2 se incorpora al informe general.

2.- BIENES Y DERECHOS QUE CONFORMAN EL ACTIVO DE LA CONCURSADA.

Debe tenerse en cuenta que la siguiente exposición tiene el fin de facilitar en su caso la realización de activos en una hipotética fase de liquidación agrupándose de forma más coherente, que no tiene que coincidir con la contable expuesta en el informe, con el fin indicado.

2.1.- INMOVILIZADO MATERIAL. ACTIVOS INMOBILIARIOS:

DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	IDENTIFICACIÓN REGISTRAL	VALOR DE ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN CONTABLE	VALOR NETO CONTABLE	CARGAS Y GRAVAMENES	VALOR TASACION	VALOR MERCADO ESTIMADO
Hotel	Carratraca	Finca nº 52 RP Campillos	ver subtotal	ver subtotal	ver subtotal	Hipotecas Grittleton. Embargos administrativos posteriores a hipoteca.	Ver subtotal	Ver subtotal
Balneario	Carratraca	Finca nº 164 RP Campillos	ver subtotal	ver subtotal	ver subtotal	Hipoteca Grittleton. Embargos administrativos posteriores a hipoteca.	Ver subtotal	Ver subtotal
subtotal			7.172.888,88€	-2.317.411,24€	4.855.477,64€			
Casa Calle Baños	Carratraca	Finca nº 666 RP Campillos	163.508,89	-19.204,35	144.304,54	Hipoteca Grittleton. Embargos administrativos posteriores a hipoteca. Valor Subasta: 800.000€ y 240.000€	Ver subtotal	Ver subtotal
Solar	Carratraca	Finca nº 166 RP Campillos	13.730,96	0,00	13.730,96	Hipoteca Grittleton. Embargos administrativos posteriores a hipoteca. Valor subasta: 290.000€ y 87.000€	Ver subtotal	Ver subtotal
subtotal							3.277.823,92 €	3.277.823,92 €
Solar	Carratraca	Finca nº 139 RP Campillos	1,00	0,00	1,00	Embargos administrativos.	no	1,00€

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS

Parcela Haza del Acebuche	Carratraca	Finca nº 1116 RP Campillos	96.161,94	0,00	96.161,94	Embargos administrativos.	no	96.161,94€
totales			7.446.291,67	-2.336.615,59	5.109.675,08 €		3.277.823,92 €	3.373.986,80 €

NOTAS:

Las fincas cuya tasación se ha obtenido se valoran a efectos de mercado conforme a la tasación (Exp. nº: 80G057360/24-03) emitida en fecha 19/11/2024, por la empresa tasadora registrada en el Banco de España, GESVALT SOCIEDAD DE TASACION SA. Las fincas cuya tasación no se ha obtenido y que tampoco se encuentran gravadas con préstamos hipotecarios por tanto tampoco existe una tasación antigua ni un valor a efectos de subasta, se valoran por su valor contable.

Se destaca que las fincas que se encuentran gravadas con hipotecas formarían parte del denominado HOTEL VILLA PADIERNA THERMAS 5* situado en la calle Antonio Rioboo, 5, y calle Baños, 1, de la localidad de Carratraca (Málaga). El Hotel tiene las 5 estrellas con termas, actualmente cerrado, cuenta con 44 unidades de alojamiento y 81 plazas, según ficha de registro de Consejería de Turismo. El edificio del hotel y el de las termas son independientes, estando subterráneamente.

No se considera unidad productiva pues no existe actualmente actividad en el mismo encontrándose el hotel cerrado desde la pandemia, ni existen contratos laborales ni de otro tipo de los que tengamos conocimiento.

Se estima que la venta, de ser necesaria, por abrirse la liquidación del concurso se debería en primer término por lotes completos para maximizar su valor. Es decir se debería atender a la venta conjunta de todas las fincas.

VALORACION estimada, seuo, el importe de 3.373.986,80 €

2.2.- INVERSIONES FINANCIERAS EMPRESAS GRUPO Y ASOC A LP

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN/CARACTERÍSTICAS	IDENTIFICACIÓN	VALOR ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN CONTABLE	VALOR NETO CONTABLE	CARGAS Y GRAVÁMENES	VALOR MERCADO ESTIMADO
PARTICIPACIONES SOCIALES	THE MEDICAL WELLNESS INSTITUTE, S.L.	1.503 PS (1 a 1.503)	1.503,00	0,00	1.503,00	0,00	1.503,00

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS

		TOTALES	1.503,00	0,00	1.503,00	0,00	1.503,00
--	--	----------------	-----------------	-------------	-----------------	-------------	-----------------

VALORACION estimada, seuo, el importe de 1.503,00€

2.3.- OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS A LP.

NATURALEZA	DESCRIPCIÓN/CARACTERÍSTICAS	VALOR ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN CONTABLE	VALOR NETO CONTABLE	CARGAS Y GRAVÁMENES	VALOR MERCADO ESTIMADO
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	FIANZA CONTRATACIÓN GAS ENVASADO	30,10	0,00	30,10	0,00	30,10
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	FIANZA CONTR.CONTADOR ALTA TENSION ENDESA	1.858,00	0,00	1.858,00	0,00	1.858,00
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	FIANZA JUAN CARLOS GLEZ.BERLANGA L.P.	9.000,00	0,00	9.000,00	0,00	9.000,00
		10.888,10	0,00	10.888,10	0,00	10.888,10

VALORACION estimada, seuo, el importe de 10.888,10€

RESUMEN BIENES Y DERECHOS CONCURSADA:

TIPO DE ACTIVO	VALORACION
INMOVILIZADO MATERIAL. ACTIVOS INMOBILIARIOS	3.373.986,80 €
INVERSIONES FINANCIERAS EMPRESAS GRUPO Y ASOC A LP	1.503,00 €
OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS A LP.	10.888,10 €
TOTAL ACTIVO DE LA CONCURSADA	3.386.377,90 €

3.- RELACION DE LITIGIOS O EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS CUYO RESULTADO PUEDA AFECTAR A LA MASA ACTIVA DE LA EMPRESA CONCURSADA.

INVENTARIO DE BIENES Y DERECHOS

Que tengamos constancia a la fecha del presente informe tenemos:

Procedimientos judiciales.

1.- Demanda de juicio ordinario de reclamación de cantidad por incumplimiento de contrato por la que se siguen autos P.O. 1362/21 en el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Marbella. Contrario: COSEMAR OZONO, S.L. Fecha de inicio: Septiembre 2021. Importe reclamado: 15.473,23 € de principal. Situación: Con fecha 15 de junio de 2023 se dicta Sentencia por el Juzgado, por la que se desestima parcialmente la demanda y condenan a VP Thermas al pago de 10.398,065 €; de ellos, 5.322,90 € se abonaron con anterioridad porque nos allanamos en parte a la demanda; por tanto, se nos condena a pagar el restante por importe de 5.075,165 €. Con fecha 07.02.2024 se interpuso recurso de apelación, habiéndose opuesto la actora a dicho recurso mediante escrito presentado el 26.02.2024. Pendiente de resolución.

2.- Procedimiento ejecución 90/2021 del Juzgado Social 7 Málaga. Principal: 12.500€ e intereses y costas: 1.875€. Indemnización por despido. En ejecución. Contrario: Cristina Perez Nuñez.

4.- RELACION DE ACCIONES A PROMOVER PARA LA REINTEGRACION DE LA MASA ACTIVA DE LA EMPRESA CONCURSADA.

El artículo 226 y siguientes del TRLC establece la obligación para la administración concursal de reseñar aquellas acciones que a su juicio se deben promover en orden a obtener la rescisión de los actos perjudiciales para la masa activa realizados por el deudor dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración del concurso, aunque no hubiese existido intención fraudulenta.

Por el momento la administración concursal no ha encontrado actuaciones u omisiones de la concursada que entienda susceptibles del ejercicio de acciones de rescisión concursal.