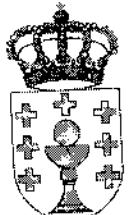




ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

**JDO. DE LO MERCANTIL N. 1
DE A CORUÑA**

C./ ENRIQUE MARÍÑAS S/N.- EDIFICIO PROA 7 PLANTA, (MATOGRANDE), A CORUÑA
C.I.F. S-1500061-E

GU001
Tfno: 981182166-881881135 Fax: 981182134

N.I.G.: 15030 47 1 2009 0000345

**PZ. INC. CONC. IMPUG. INVENT./LISTA ACREE. (96)
0000188 /2009 (408/08)**

DEMANDANTE: ASOCIACION DE USUARIOS DE BANCOS, CAJAS DE AHORRO Y SEGUROS DE ESPAÑA (ADICAE)

Procurador: Sra. NURIA ROMAN MASEDO

DEMANDADO: MARTINSA-FADESA, S.A. Y ADMINISTRACION CONCURSAL

Procurador/a Sr/a. JAVIER CARLOS SANCHEZ GARCIA

ESTRE COLEGIO DE PROCURADORES DE LA CORUÑA

SERCYN

AUTO

FECHA: 10 FEB. 2009

En A CORUÑA, a dos de Febrero de dos mil nueve

NOTIFICADO

ANTECEDENTES DE HECHO

UNICO. En fecha 14 de enero de 2009 se presentó demanda incidental por la procuradora Sra. Nuria Román Masedo, en nombre y representación de la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas de Ahorro y Seguros de España (Adicae), contra la administración concursal, impugnando la lista de acreedores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Los créditos contingentes (art. 87 LC) carecen en el concurso de cuantía propia, en tanto no se cumpla la condición o desaparezca la situación de litigiosidad que determina su especial reconocimiento. No tiene sentido por ello un incidente concursal dirigido a cuestionar la cuantía que, a efectos puramente informativos pero carentes de efectos concursales, haya pedido asignar la administración concursal a un crédito contingente. Su cuantía será, en definitiva, la que realmente tenga en el momento en que desaparezca la contingencia, bien por acuerdo de las partes o bien por resolución judicial.

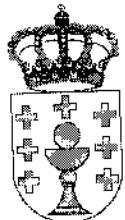
SEGUNDO. Lo anteriormente expuesto determina la inadmisión a trámite de la demanda en cuanto que deducida en nombre de los acreedores asociados núms. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20 en tanto que persigue la asignación de una determinada cuantía a créditos contingentes, siendo tal pretensión impertinente conforme a lo expuesto y a lo establecido en el art. 194.2 L.C.

DISPONGO:

Admitir a trámite la demanda incidental presentada en nombre de los acreedores asociados núms. 5 (Jesús Esteve Bresó), 6 (Luis Lázaro Polo), 10 (Juan José García Minguez), 13 (Josefa Vicente González) y 17 (Juan José Macero Sánchez) del listado de su página 3, e inadmitirla en cuanto que deducida en nombre



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

del resto de los acreedores asociados relacionada en esa misma página.

Incóuese incidente concursal según dispone el art. 192.1º de la Ley Concursal; y reuniendo la demanda los requisitos de postulación exigidos en el artículo 184.3 y 4 y la forma prevista en el artículo 399 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al que remite el 194.1 de aquélla y estimándose que la pretensión formulada tiene relación con el concurso, procede la admisión a trámite del presente incidente concursal presentada en nombre de los acreedores asociados núms. 5, 6, 10, 13 y 17 del listado de la página 3 de la demanda, sobre impugnación de la lista de acreedores.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 194.3 de la LC emplácese a las demandadas MARTINSA-FADESA, S.A. Y ADMINISTRACION CONCURSAL con entrega de copia de la demanda y documentos a fin de que en plazo común de DIEZ DIAS conteste/n a la demanda, si a su derecho conviniere, en la forma prevista en el artículo 405 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las partes no demandadas y personadas en el proceso concursal podrán intervenir con plena autonomía en el incidente coadyuvando con la parte que lo hubiera promovido o con la contraria, a cuyo efecto se les notificará esta resolución. De interesarles intervenir activamente, deberán solicitar del Juzgado, la copia de la demanda y documentos.

Para la sustanciación del incidente fórmese pieza separada, y tómese nota en las actuaciones principales llevando testimonio de la presente resolución al referido procedimiento concursal.

MODO DE IMPUGNACION mediante recurso de REPOSICION ante este Juzgado, no obstante lo cual, se llevará a efecto lo acordado. El recurso deberá interponerse por escrito en el plazo de **CINCO DIAS** hábiles contados desde el siguiente de la notificación, con expresión de la infracción cometida a juicio del recurrente, sin cuyos requisitos no se admitirá el recurso (artículos 197.2 de la LC y 451,452 de la L.E.Cn)

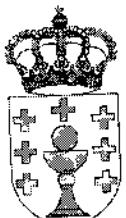
Así lo mandó y firma S.S., de todo lo cual doy fe.

EL MAGISTRADO-JUEZ

EL SECRETARIO



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE XUSTIZA

JDO. DE LO MERCANTIL N. 1
A CORUÑA

C./ ENRIQUE MARIÑAS S/N.- EDIFICIO PROA 7 PLANTA, (MATOGRANDE), A CORUÑA

GU001

C.I.F. S-1500061-E

Tfno.: 981182166-881881135 Fax: 981182134

N.I.G.: 15030 47 1 2008 0013078

Procedimiento: CONCURSO ORDINARIO 0000408 /2008 secc. 3^a (pieza separada
autorización arrendamiento con opción de compra sujeto a condición suspensiva)

Sobre: OTRAS MATERIAS

De D/ña. MARTINSA-FADESA, S.A.

Procurador/a Sr/a. JAVIER CARLOS SÁNCHEZ GARCIA

Contra D/ña.

Procurador/a Sr/a.

ILUSTRE COLEGIO DE PROCURADORES DE LA CORUÑA
SERCYN

FECHA:

10 FEB. 2009

NOTIFICADO

A Coruña, a seis de febrero de dos mil nueve

ANTECEDENTES DE HECHO

UNICO. En fecha 26 de diciembre de 2008 se registró en el Decanato el escrito conjunto del procurador don Javier Carlos Sánchez García, en nombre y representación de la concursada MARTINSA-FADESA S.A., y de la administración concursal -donna Antonia Magdaleno Carmona, don Antonio Moreno Rodríguez y don Ángel Martín Torres- por el que solicitaban autorización judicial para, conforme a lo prevenido en el artículo 43. 2 de la LC, concurrir al perfeccionamiento del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito por la concursada con respecto del Campo de Golf "Sotoverde" de Arroyo de la Encomienda, Valladolid. Acompañó al escrito copia del contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 10 de noviembre de 2008, condicionado su ejercicio a la autorización judicial, y entre otros documentos ilustrativos o justificativos de la solicitud, un informe de tasación del inmueble de la firma TASIBÉRICA S.A. de fecha 27 de noviembre de 2008, con documentación complementaria.

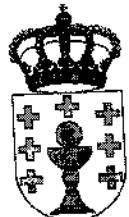
Por providencia de fecha 9 de enero de 2009 se acordó oír a los acreedores personados en el concurso por plazo de cinco días acerca de la solicitud de enajenación anticipada del mencionado activo de la concursada. No se han formulado alegaciones al respecto dentro del plazo concedido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- La autorización que solicita la concursada al amparo de lo establecido en el artículo 43.2 de la Ley concursal y con la aprobación de la administración concursal, que suscribe con la deudora la solicitud, está debidamente justificada por razón de la necesidad de conservar el valor de la masa activa, lo que a su vez exige liberarla en la medida de lo posible de cargas y gastos que si en otras circunstancias podrían ser consideradas como inversiones para obtener un provecho futuro, en las peculiares de un concurso de acreedores todavía en fase común, de una empresa centrada en actividades de promoción



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

inmobiliaria y de gestión de suelo, sólo sirven para reducir las posibilidades de lograr el saneamiento que impone la solución convencional, o eventualmente las de cobro de los créditos de los acreedores si se llega a abrir la fase de liquidación.

2º.- Las explicaciones que se ofrecen en la solicitud inicial y que avala con su conformidad la administración concursal justifican plenamente la autorización que se solicita. Es en primer lugar razonable que una instalación de campo de golf y hostelería deba pasar por una fase inicial de pérdidas derivadas de la necesidad de atender a importantes costes fijos de mantenimiento, personal y consumos que no es posible cubrir con ingresos que, de ordinario, deberán crecer gradualmente -merced a una adecuada y especializada gestión- a medida que se va consolidando la clientela de usuarios de las instalaciones. El precio de venta del campo de golf de Arroyo de la Encomienda, Valladolid -1.500.000 € o 2.000.000 € más IVA, según que la opción de compra se ejercite antes o después del 15 de febrero de 2009 o en un plazo máximo de dos meses a contar desde la autorización judicial- se ajusta al valor de tasación de las instalaciones 1.634.195,14 €, según el informe de TASIBÉRICA S.A., con la ventaja en el primer caso, adicional al ingreso de numerario en la masa activa, que supone la inmediata reducción de importantes gastos de conservación de un bien cuya explotación, al menos de momento, no ha producido beneficios para MARTINSA-FADESA S.A. y no es previsible que los pueda generar a corto plazo. La operación será por ello beneficiosa para el concurso incluso en el caso de que la opción de compra se ejecute por el precio inferior de los dos contemplados en el contrato.

Puesto que, por otra parte, no se ha presentado objeción alguna a la solicitud de enajenación anticipada por parte de los acreedores personados, se resolverá autorizando la venta -el perfeccionamiento de la opción de compra convenida sobre el Campo de Golf "Sotoverde" de Arroyo de la Encomienda, Valladolid- por considerarla beneficiosa para el interés del concurso y para la mejor conservación del valor de la masa activa.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación.

DISPONGO:

Autorizo a la deudora concursada, MARTINSA-FADESA S.A. para que con la intervención de la administración concursal y en las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 10 de noviembre de 2008, suscrito por la concursada con don Luis Alfonso Alonso Alonso, concurra con éste, si ejercitare válidamente en plazo la opción de compra, al otorgamiento de la escritura pública y demás documentos que exija la perfección del contrato de compraventa de las instalaciones del Campo de Golf "Sotoverde" de Arroyo de la Encomienda, Valladolid.

Notifíquese esta resolución a las partes, a quienes se hará saber que contra la misma cabe RECURSO DE REPOSICIÓN ante este mismo Juzgado, en el plazo de CINCO DÍAS, y en la forma prevista en el art. 451 de la Ley de enjuiciamiento civil, sin perjuicio del derecho de las partes a plantear la cuestión a través del incidente concursal.

Así lo acuerda, manda y firma don Pablo González-Carreró Fojón, magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil N°. 1 de A Coruña, de lo que doy fe.

Firma Juez

Ante mí: