

## JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 12 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 3 - 28013

Tfno: 914930518

Fax: 914930580

42020296

NIG: 28.079.00.2-2020/0108497

**Procedimiento: Concurso ordinario 109/2021**

**CIN-I AUTORIZACIÓN VENTA UNIDAD PRODUCTIVA**

**Sección 1ª**

Materia: Capacidad

Clase reparto: CONCURSOS P. JURID. H. 100 MILL

NEGOCIADO 8

**Demandante: ADEQUA WS, S.L.U.**

PROCURADOR D./Dña. ISIDRO ORQUIN CEDENILLA

### AUTO

**LA MAGISTRADA-JUEZ QUE LO DICTA:** Dña. ANA MARÍA GALLEGO SÁNCHEZ

**Lugar:** Madrid

**Fecha:** 08 de abril de 2021.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En este Juzgado se sigue procedimiento concursal con el nº 109/2021.

**SEGUNDO.-** Con fecha de 27 de agosto de 2020, por el procurador don Isidro Orquín Cedenilla, en nombre y representación de la entidad con CIF “B-87531729”, “ADEQUA WX, S.L.U.”, se presentó escrito, solicitando la declaración de concurso de tal entidad.

Dicho escrito va dirigido la Juzgado Mercantil nº 12 de Madrid, en el que se tramita el concurso de CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN S.A., matriz de ADEQUA WS, S.L.U., que es titular (indirecta) del 100% del capital social de ADEQUA.

El referido escrito termina efectuando la siguiente solicitud:

*“(I) Se sirva admitir a trámite la solicitud de concurso voluntario de ADEQUA WS, S.L.U.; y conforme a lo interesado en las Alegaciones PRIMERA y SEGUNDA, y previos los trámites legales oportunos, dicte Auto por el que se DECLARE en situación legal de concurso voluntario a ADEQUA WS, S.L., por razón de encontrarse en estado de insolvencia inminente como se expone en la presente solicitud, con todo lo demás que en derecho proceda tras dicha declaración;*



(II) *ORDENE* la acumulación ab initio de dicho procedimiento a los autos de concurso 518/2020 que se siguen ante este mismo Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Madrid, por lo expuesto en este escrito; y

(III) *Tenga por presentada la oferta vinculante para la compra de la UNIDAD PRODUCTIVA COEMAC-ADEQUA por parte de SANDTON CAPITAL PARTNERS y ACUERDE* la tramitación de la misma de forma coordinada en los concursos de *CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A. y ADEQUA WS, S.L.U. por la vía del artículo 43 (y 188) LC.*

Todo ello conforme a lo interesado en la Alegación TERCERA de este escrito, de forma que:

*Con carácter PRINCIPAL, atendiendo a las razones de urgencia y oportunidad expuestas en la referida Alegación TERCERA, autorice directamente la transmisión de la UNIDAD PRODUCTIVA COEMACADEQUA a favor de la oferta presentada por SANDTON CAPITAL PARTNERS, ex artículo 149.3 in fine LC, señalando que frente a dicha autorización para la transmisión no cabe recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.1 LC.*

*Con carácter SUBSIDIARIO, previos los trámites oportunos en los términos desarrollados en la Alegación TERCERA, párrafo 78 de este escrito, autorice la transmisión directa de la UNIDAD PRODUCTIVA COEMAC-ADEQUA a favor de la mejor oferta presentada, señalando que frente a dicha autorización para la transmisión no cabe recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.1 LC*

En el mentado escrito, se solicitaba autorización para la venta directa, sin concurrencia, por razones de urgencia y necesidad, con cita del art. 14 del Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al Covid- 19, en el ámbito de la Administración de Justicia.

Se aduce que “la rápida transmisión de la UNIDAD PRODUCTIVA COEMAC-AEDEQUA se torna crucial como única vía para dar continuidad al negocio, y salvaguardar todos los puestos de trabajo que dicha unidad productiva incorpora (y que SANTON se compromete a mantener).De otro modo, el desenlace no será otro que la liquidación individual de activos, junto con el despido de la totalidad de los trabajadores y pérdida de todo el valor acumulado”.

En dicho escrito, también se previó “subsidiariamente, recepción de ofertas alternativas bajo determinados supuestos”.

**TERCERO.-** Con fecha de 19 de noviembre de 2020, se dictó auto, por el que se declaró en concurso, que tiene carácter de voluntario a/l/a deudor/a ADEQUA WS, S.L.U.



Se aplicarán en la tramitación del procedimiento las normas generales del Capítulo I del Título XII del Libro I del TRLC (Capítulo I del Título VIII de la LC), en relación al procedimiento ordinario.

**CUARTO.-** Con fecha de 4 de diciembre de 2020, el Juzgado de lo Mercantil n.º 12 de Madrid dictó auto.

**QUINTO.-** Con fecha de 11 de enero de 2021, por el Juzgado Mercantil n.º 5 de Madrid, se dictó auto. Seguidamente, con fecha de 19 de enero de 2021, por el Juzgado Mercantil n.º 5 de Madrid, se dictó auto; y el mismo juzgado dictó D.O. de fecha de 1/02/2021.

**SEXTO.-** Remitidos los autos al Juzgado Mercantil n.º 12 de Madrid, este juzgado acordó la incoación de pieza separada, en la que constan unidos:

- Copia del auto de 19 de noviembre de 2020, dictado por el Juzgado Mercantil n.º 5 de Madrid.
- Copia del escrito de solicitud de concurso.
- Anexo “OFERTA VINCULANTE DE COMPRA – FASE COMÚN PARA LA ADQUISICIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA MIXTA DE CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A. Y ADQUUA WS, S.L.U.”, al parecer presentada por “SANDTON INESTMENTS V (Luxembourg), Sár.l. En tal escrito, consta: 115. Precio de oferta y forma de pago”. El precio de la Oferta para la adquisición de la Unidad Productiva ascenderá a la suma de SEIS MILLONES OCHENTA MIL TREINTA Y CINCO EUROS (6.080.035 EUROS), como Precio Fijo, que se pagará en efectivo en el momento de la transmisión de la unidad productiva”.

**SÉPTIMO.-** Se ha presentado escrito, por la procuradora doña Ana Barallat López, en nombre y representación de MOLECOR TECNOLOGÍA, S.L., poniendo de manifiesto que se encuentra personada en el CONCURSO de la sociedad “ADEQUA WS, S.L.U.”, y que, con fecha de 29 de enero de 2021, tal representación puso de manifiesto en el concurso de acreedores referente a CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A. su interés en adquirir también “la marca SANECOR”, titularidad de COEMAC, en el contexto de la adquisición de la unidad productiva de ADEQUA, a través de una o varias de sus sociedades filiales, en los términos y condiciones en ella indicados.

En tal escrito, consta “Así, el precio total ofrecido por la unidad productiva de ADEQUA más la marca SANECOR titularidad de COEMAC, asciende a la cantidad total en efectivo de 9.600.000 euros (7.600.000 euros, para ADEQUA, Y 2.000.000 euros, para COEMAC).



**OCTAVO.-** En el CONCURSO VOLUNTARIO N.º 109/2021 del Juzgado Mercantil n.º 12 de Madrid, consta presentado, en fecha de 25/02/2021, por la procuradora doña Ana Barallat López, en nombre y representación de MOLECOR TECNOLOGÍA, S.L., escrito poniendo de manifiesto que ratifica su oferta y que aporta una versión actualizada de la misma, en la que ampliamos su fecha de vigencia.

**NOVENO.-** Con fecha de 10 de marzo de 2021 se ha dictado Diligencia de Ordenación, poniendo de manifiesto la presentación por el procurador don Isidro Orquín Cedenilla, en nombre y representación de la entidad con CIF “B-87531729”, “ADEQUA WX, S.L.U.”, de escrito, “de solicitud de impulso procesal de la solicitud de venta de unidad productiva”; uniéndose el escrito, presentado por la procuradora doña Ana Barallat López, en nombre y representación de MOLECOR TECNOLOGÍA, S.L. y acordándose la apertura de pieza “CIN I- AUTORIZACIÓN VENTA UNIDAD PRODUCTIVA”.

**DÉCIMO.-** El día 15 de marzo de 2021, se da cuenta verbal de la recepción de escrito, presentado el día 12 de marzo de 2021, presentado por el Procurador don Ignacio Gómez Gallegos, en nombre y representación de la entidad GAMMA SPICES, S.L.U., acompañando oferta de compra de la unidad productiva, que adjunta como documento n.º 1.

**UNDÉCIMO.-** Con fecha de 16 de marzo de 2021 recayó Providencia, de la que cabe extractar que:

*“Examinado el estado del procedimiento y fundamentalmente, los citados escritos, los documentos a ellos acompañados y tomado conocimiento de su contenido, deben realizarse las siguientes **CONSIDERACIONES**:*

*1- A fin de dotar del debido orden a los procedimientos en cuestión, debe de recordarse que se ha acordado la tramitación coordinada, pero separada, sin consolidación de masas, de: los CONCURSOS N.º 518/2020 Y n.º 109/2021.*

*Por lo tanto, NO podrán dirigirse escritos conjuntamente a los dos CONCURSOS, por las partes y personados, ni se tendrán en cuenta alegaciones, peticiones o aseveraciones como “se tengan por reproducidas para el procedimiento (...), “sírvese para los dos procedimientos”, o “Se toma en consideración este escrito en los dos procedimientos...”, etc.*

*Los escritos deberán dirigirse a uno u otro procedimiento. O bien, sendos escritos dirigidos a uno y otro concurso.*

*2- En relación a la posible venta o transmisión de unidad productiva, los escritos deberán dirigirse a CIN I- CONCURSO N.º 109/2021.*

*3- No obstante, en cada uno de los concursos cuyos activos puedan verse afectados por las ofertas recibidas o por recibir, serán notificadas las distintas resoluciones que recaigan.*

*4- Aun cuando, **la concursada solicitó que** “con carácter PRINCIPAL, atendiendo a las razones de urgencia y oportunidad expuestas en la referida Alegación TERCERA, autorice directamente la transmisión de la UNIDAD PRODUCTIVA COEMAC-ADEQUA a favor de*



la oferta presentada por SANDTON CAPITAL PARTNERS, ex artículo 149.3 in fine LC, señalando que frente a dicha autorización para la transmisión no cabe recurso alguno”.

Debe valorarse que, al momento del dictado de la presente, constan dos ofertas diferentes presentadas, que deben de ser valoradas por la AC.

En cualquier caso, de acuerdo con la naturaleza jurídica de la transmisión de la unidad productiva (naturaleza liquidatoria), corresponde exclusivamente a la Administración Concursal, dados los términos del art. 413 TRLC, la iniciativa y ejecución de toda actuación liquidatoria, sea en su fase propia o en el momento anticipadamente excepcional previsto en el art. 206.1.3.º TRLC, en relación con las previsiones del art. 216 TRLC.

Y, respecto de la unidad productiva, además, ART. 282 Y 415.3 TRLC

**5- En cualquier caso resultan aplicables los arts.415.3 TRLC y arts. 421 y 422.2º TRLC.**

No obstante, la específica aplicación de los artículos ya referidos, no excluye la aplicabilidad de las prevenciones del art. 423 TRLC, en cuanto establece cautelas referentes a la publicidad de los bienes y derechos objeto de liquidación, o de una operación liquidatoria anticipada, como es el supuesto que nos ocupa.

**EN DEFINITIVA:**

1) La cuestión estriba en que, primero, la pretensión de transmisión de unidad productiva, en este caso, no parte de la AC.

Además, no se explica qué **publicidad ha otorgado a la oferta de la unidad productiva.**

No consta publicidad alguna, ni se especifican los contactos habidos.

En este sentido, procede la cita del A.J.Merc. N.º 8 de Madrid de 20 de diciembre de 2013 (GRUPO MAEMODA (BLANCO)): “(9).- En tal sentido, la AC ha acreditado haber dado una amplia difusión a la gestión de venta de la unidad productiva, a través de (i).- la una comunicación previa de su intención a las partes personadas en los concursos, mediante escrito de fecha 26 de julio de 2013, (ii).- con la publicación específica en diarios, generales, ABC, y específicamente económicos, Cinco Días, (iii).- con la consignación de dicha intención de negocia la venta de la unidad en las páginas web de cada una de las sociedades concursadas, (iv).- con el contacto directo con diversas empresas del sector, que culminó incluso con la directa negociación, luego frustrada, con otro importante grupo de moda.”

2) Se omite toda precisión sobre la adecuada determinación del precio de salida, siendo a este respecto, ilustrativa el ya citado A.J.MERC. N.º 5 DE MADRID (SIGMA DOS, S.A.) DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2012: “También se ha aludido a la insuficiencia del precio de salida, pero no se ha señalado cuál debería ser el que considera oportuno, ni se ha aportado una tasación del valor de la empresa, por lo que deberá estarse a lo señalado en el plan.”

3) Por otra parte, para conservar en la medida de lo posible las garantías de enajenación propias de la fase de liquidación, con su publicidad y transparencia, la autorización judicial habrá de pronunciarse sobre la oferta recibida, pero **se debe apuntar que la misma no se ha valorado.**

En efecto, de entenderse que su valoración es coincidente con el precio ofertado, cabe concluir que la objetividad de la valoración no se respalda en modo alguno.

No se pondera estas concretas ofertas, con los valores de mercado, y con justificación por ésta de la publicidad y gestiones de venta que haya realizado para obtener el mayor precio posible, incluso aportando otras ofertas de terceros o cartas o comunicaciones proponiendo la venta.



4) *Por otra parte, no consta una comparativa o cálculo sobre la salvaguarda de los derechos de los acreedores, en función de la enajenación de la unidad productiva o por separado de los activos que la compondrían.*

5).- *Resulta aplicable al caso que nos ocupa **el art. 415.3 TRLC.***

6).- *Aun cuando se va a solicitar que la AC exponga cuál es, a su juicio, la más idónea para salvaguardar los intereses del concurso, la AC debe informar sobre la concurrencia o no de las circunstancias que pudieran conllevar la aplicabilidad del art. 224.2 TRLC.*

*En tal sentido, procede la cita del A.J.Merc. N.º 8 de Madrid de 20 de diciembre de 2013 (GRUPO MAEMODA (BLANCO)): “(10).- En cuanto a las garantías subjetivas, es evidente que no existe quebranto de la prohibición del art. 151 LC, ni operación sospechosa por venta a favor de terceros especialmente relacionados con la sociedad concursada, como socios, administradores, o sociedades vinculadas.”*

*El Real Decreto-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal, expresamente incluyó un segundo párrafo al art. 146 bis N.º 4: “La exclusión descrita en el párrafo anterior no se aplicará cuando los adquirentes de las unidades productivas sean personas especialmente relacionadas con el concursado.”*

*En la actualidad, tal cautela se prevé en el **art. 224.2 TRLC.***

*De ahí que el texto legal incluya, a la hora de fijar los efectos de las operaciones de transmisión de unidades productivas, la observación de las garantías subjetivas, a fin de obviar posibles actuaciones fraudulentas, si bien y en todo caso, resultan de aplicación el art. 6.4 y el art. 7 del Código Civil.*

*En tal sentido, debe recordarse que se han de observar las garantías subjetivas en el proceso, al objeto de proscribir cualquier posibilidad de abuso de derecho o fraude de Ley.*

**7) Audiencia a los representantes de los trabajadores.**

*En efecto, debe estarse al tenor del Art. 220.1 TRLC: “Las resoluciones que el juez adopte en relación con la enajenación de la empresa o de una o varias unidades productivas deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores, si existieran”.*

*La Administración concursal debe de informar en relación a si las operaciones de enajenación implicaran la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contrato o la reducción de jornada de carácter colectivo, en cuyo caso, será de aplicación el art. 220.2 TRLC.*

*En virtud de lo expuesto, **ACUERDO:***

**1.- Tener por presentadas tres ofertas de adquisición de unidad productiva.**

**2.- No haber lugar a pronunciarse sobre la solicitud de autorización interesada, hasta en tanto la Administración Concursal presente ESCRITO DE EVALUACIÓN y/o concrete los extremos expuestos y exprese la concurrencia de las garantías suficientes para su autorización.**

**SE CONCEDE PLAZO DE 10 DÍAS A FIN DE QUE LA AC INFORME SOBRE LOS PUNTOS RESEÑADOS ANTERIORMENTE Y PARTICULARMENTE:**

**GARANTÍAS DE PUBLICIDAD Y TRANSPARENCIA CONFERIDAS AL PROCESO DE ENAJENACIÓN.**

*En el caso de que no pueda acreditarse el punto anterior o los puntos anteriores.*

*La administración concursal deberá o solicitar subasta, o bien aportar en el plazo de 10 días, una propuesta para la enajenación de la unidad productiva descrita, que, de acuerdo a las posibilidades*



*de la tesorería, otorgue las debidas garantías de publicidad al proceso, con posibilidad de se reciban nuevas ofertas; en definitiva, con las GARANTÍAS DE PUBLICIDAD Y TRANSPARENCIA CONFERIDAS AL PROCESO DE ENAJENACIÓN, de acuerdo al TRLC. Esto supone que debe proponer un cauce para la recepción de posibles mejoras de la oferta recibida, y que deberá conferirse publicidad no sólo mediante traslado a los personados en el procedimiento concursal y edictos en tablón, sino que éste deberá tener acceso al Registro Público Concursal y publicarse en alguna web especializada en liquidación de activos o en algún medio de comunicación pública, prensa escrita o radio, de permitirlo la tesorería de la concursada.*

*TAMBIÉN SE DEBERÁ ACREDITAR QUE LA VENTA DE LA UNIDAD PRODUCTIVA NO PERJUDICA AL INTERÉS DE LOS ACREEDORES, EN EL SENTIDO QUE EL PRECIO NO SUPONGA UN PERJUICIO RESPECTO DE LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS DE FORMA DIVERSA.*

*GARANTÍAS SUBJETIVAS DE LA OPERACIÓN.*

*INFORME SOBRE EL ART. 208 TRLC.*

*INFORME SOBRE SI LOS POSIBLES ADQUIRENTES SON PERSONAS ESPECIALMENTE RELACIONADAS CON EL CONCURSADO.*

*La administración concursal deberá poner de manifiesto la identidad de los representantes de los trabajadores de la concursada y del centro de trabajo, en su caso, a quiénes deberá informar de la oferta recibida y del procedimiento de enajenación.”*

**DUODÉCIMO.-** Con fecha de 23/03/2021, por la administración concursal de la entidad con CIF “B-87531729”, “ADEQUA WX, S.L.U.” se presentó escrito, formulando alegaciones, evacuando el informe requerido y adjuntando “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”.

**DECIMOTERCERO.-** Con fecha de 8 de abril de 2021 ha recaído D.O.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En efecto, en la providencia, de 16 de marzo de 2021, consta que fue declarado el concurso de ADEQUA WX, S.L.U., en fecha de 19 de noviembre de 2020.

Asimismo, debe ponerse de manifiesto que el presente concurso de acreedores, N.º 109/2021, se encuentra en fase común.

Aun cuando, en fecha de 24/03/2021, se presentó informe de la administración concursal.

Asimismo, el concurso de acreedores de “CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A. (N.º 518/2020), fue declarado mediante auto de fecha de 11 de mayo de 2020.

También el concurso n.º 518/2020 se encuentra en fase común y se ha presentado informe por la administración concursal, en fecha de 02/10/2020.



Sentado cuanto antecede, la administración concursal presentó escrito, en el que informaba que la venta de la UP no perjudica al conjunto de los acreedores, teniendo en cuenta que las ofertas presentadas asumen la totalidad de la deuda de la concursada, así como la totalidad de los puestos de trabajo en las condiciones actuales; por ello en ningún caso supone un perjuicio respecto de la enajenación de activos en forma diversa.

Asimismo, se informa de las circunstancias concretas de los representantes de los trabajadores.

Y, adjunta el documento “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”.

Si bien, debe ponerse de manifiesto que tal unidad productiva se compondría de activos correspondientes a las masas tanto de “ADEQUA WX, S.L.U.”, como de “CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A.”

**SEGUNDO.-** Con expresa remisión al mentado documento (para el caso de error de redacción de la juzgadora), sobre “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”; resulta procedente reseñar los principales hitos del procedimiento liquidatorio pergeñado por la administración concursal.

En concreto:

*“3. Fases del Proceso de Oferta:*

*(a) Primera Fase: Inicio del Proceso de Oferta y firma de la Carta de Confidencialidad*

*En cuanto el Juzgado Mercantil ordene la venta de la Unidad Productiva mediante el Proceso de Oferta, y estas Reglas hayan sido aceptadas por el juzgado de lo mercantil nº 12 de Madrid, serán publicadas de inmediato, debiendo recibir la máxima difusión.*

*A tal fin, para maximizar el número de Potenciales Compradores concurrentes y otorgar mayor transparencia y publicidad al procedimiento, de forma que se conozca por todos aquellos que pudieran tener interés: (i) la administración concursal de Adequa y Coemac (la “AC” o la “Administración Concursal”) dará traslado de estas Reglas a todos los personados en los Concursos (mediante el correspondiente traslado de copias), así como a todos aquellos acreedores, o terceros que hayan manifestado su interés en los concursos, de Adequa y Coemac respecto de los que se disponga de una dirección de correo electrónico (mediante su envío por dicho medio) e, igualmente, remitirá la correspondiente información a la organización empresarial del sector en que operan Adequa/Coemac, para que ésta le dé la difusión que estime oportuna; y (ii) el Juzgado, en aplicación de lo previsto en el artículo 554 del Texto Refundido de la Ley Concursal, insertará las Reglas en el tablón de anuncios del Juzgado (junto con la resolución que, en su caso, ordene la venta de la Unidad Productiva mediante el Proceso de Oferta) e, igualmente, ordenará su publicación, con carácter de urgencia, en el Registro Público Concursal –esto último a fin de cumplir con las previsiones contenidas en la “Guía de Buenas Prácticas para la Venta de Unidades Productivas, en tanto no se habilite por el ministerio de Justicia la correspondiente plataforma única dependiente del mismo–; y (iii) Coemac procederá a efectuar la comunicación que corresponda de acuerdo con las normas que regulan el mercado de valores, dada su condición de sociedad cuyos valores se encuentran admitidos a cotización en un mercado secundario (conjuntamente, las “Comunicaciones”).*





La primera actuación que deberán llevar a cabo los Potenciales Compradores que tengan interés en participar en el Proceso de Oferta, será el envío, en el plazo máximo de 10 días naturales a contar desde la fecha en la que se produzca la última de las Comunicaciones (el “Plazo Inicial”), de la Carta de Confidencialidad debidamente firmada por persona con poder de representación suficiente en nombre del Potencial Comprador, cuyo modelo consta adjunto como Anexo II. La Carta de Confidencialidad, junto con copia de los poderes de representación del firmante, deberá remitirse mediante correo electrónico dirigido a la siguiente dirección de email: [ventadeupa@adequa.es](mailto:ventadeupa@adequa.es).

*(b) Segunda Fase: Acceso al Data Room*

Una vez recibida la Carta de Confidencialidad debidamente firmada, junto con la copia de los poderes de representación del firmante, el Potencial Comprador tendrá la oportunidad de participar en un proceso de revisión o auditoría legal y financiera de la Unidad Productiva (“Due Diligence”). Para la realización de la Due Diligence, las personas identificadas por el Potencial Comprador en la Carta de Confidencialidad tendrán acceso al data room virtual organizado por Adequa, Coemac y sus asesores y gestionado por Intralinks (el “Data Room”). El acceso al Data Room permanecerá abierto durante las 24 horas del día (excepto periodos de suspensión del acceso por trabajos de mantenimiento y actualización de los sistemas operativos del proveedor del Data Room) y por un plazo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a la finalización del Plazo Inicial (el “Plazo de Acceso a la Data Room”). El Data Room contendrá únicamente la información relevante de la Unidad Productiva.

El acceso al Data Room se facilitará únicamente a aquellas personas identificadas por el Potencial Comprador en la Carta de Confidencialidad, mediante el envío de las claves de acceso correspondientes. El acceso al Data Room únicamente deberá solicitarse respecto de aquellos individuos que resulten esenciales para el proceso de Due Diligence y que no podrá ser superior en ningún caso a tres [3].

En el Data Room se incluirá una lista completa y detallada de la información disponible, eliminando aquellos nombres, datos o números que, por su relevancia o sensibilidad, pudieran [a juicio de Adequa o Coemac] afectar a la confidencialidad, comprometer el valor de la Unidad Productiva o perjudicar el proceso de oferta y potencial adquisición de la misma

*(c) Tercera Fase: Envío de la Primera Oferta*

Para poder ser elegido entre los Potenciales Compradores que accedan a la siguiente fase y poder así presentar ofertas finales para la adquisición de la Unidad Productiva, el Potencial Comprador deberá enviar, a través del coordinador designado en la Carta de Confidencialidad (el “Coordinador”) y dentro del plazo de 5 días naturales a contar desde la finalización del Plazo de Acceso a la Data Room, una primera oferta para la adquisición de la Unidad Productiva (la “Primera Oferta”) debidamente firmada por persona con poderes de representación suficiente, remitiéndola en sobre cerrado al despacho del notario público de Madrid, D. Pablo de la Esperanza Rodríguez, sito en calle Diego de León 45, 1ª Planta, 28006 (el “Notario”). Finalizado el plazo para el envío de las Primeras Ofertas, el Notario, con la presencia de la Administración Concursal y las concursadas, procederá a abrir los sobres con las Primeras Ofertas recibidas.

La Primera Oferta resultará vinculante en cuanto al precio, resultando dicho precio el importe mínimo que podrá ofrecer el Potencial Comprador en su Oferta Final (tal y como este término se define más adelante), en caso de ser seleccionado para acceder a la siguiente fase del Proceso de Oferta.

Con la finalidad de evitar que participen en el Proceso de Oferta actores que no tuvieran un interés real en presentar una oferta final vinculante en todos sus términos para la adquisición de la Unidad



*Productiva, pudiendo así perjudicar el proceso de oferta y potencial adquisición de la Unidad Productiva, junto a la emisión de la Primera Oferta el Potencial Comprador deberá consignar, en concepto de depósito, una cantidad equivalente al 5% del precio de su Primera Oferta (el “Depósito”) en la siguiente cuenta bancaria de Bankinter S.A.: ES13 0128 9462 58 0100011595, intervenida por la Administración Concursal y, abierta para este proceso, todo ello teniendo en cuenta que las ofertas contemplan la adquisición de la caja.*

*La consignación deberá efectuarse, en todo caso, dentro del plazo para el envío de las Primeras Ofertas. En caso de ausencia de Depósito en el referido plazo, se tendrá por no realizada la Primera Oferta.*

*En el supuesto de que el Potencial Comprador resulte el final adjudicatario de la Unidad Productiva, el Depósito se considerará parte del precio de adquisición de ésta y será liberado en el momento oportuno.*

*En el supuesto de que el Potencial Comprador no resulte seleccionado para pasar a la Cuarta Fase del Proceso de Oferta, la Administración Concursal llevará a cabo las actuaciones necesarias para la devolución inmediata de la cantidad consignada al interesado. Como excepción a lo anterior, en el supuesto de que la Primera Oferta presentada por el Potencial Comprador sea seleccionada, y el Potencial Comprador retirase su Primera Oferta, el importe del Depósito no será devuelto.*

*La Primera Oferta deberá contener, al menos, la siguiente información y asunción de compromisos:*

*(i) Declaración responsable del Potencial Comprador de que es conocedor y acepta expresamente que la Operación implica la compra de la totalidad de la Unidad Productiva, sin posibilidad de modificar el contenido de la misma, ni limitar o excluir obligaciones, responsabilidades o contingencias derivadas o relacionadas con dicha Unidad Productiva.*

*(ii) El precio que está dispuesto a ofrecer en euros por la totalidad de la Unidad Productiva manifestando expresamente su pago íntegramente en metálico al cierre de la Operación. En todo caso, como precio mínimo de partida para esta fase, se considerará el ofertado por Sandton –esto es, seis millones ochenta mil treinta y cinco euros (6.080.035 €)1–. El reparto del precio entre Coemac y Adequa será el siguiente, sin que quepa alterarlo: del total precio ofertado, dos millones de euros (2.000.000 €) se abonarán a Coemac (ya que ese valor está dentro del rango de valoración que un tercero, experto independiente, ha conferido a los derechos de propiedad industrial titularidad de Coemac que forman parte de la Unidad Productiva), y el resto del precio lo recibirá Adequa. El precio debe ser un importe único y no una horquilla. Si se presenta una horquilla de cifras, se considerará que la Primera Oferta se refiere a la cifra inferior de dicha horquilla. A los efectos aclaratorios oportunos, no formarán parte del precio ninguno de los pasivos u obligaciones que se asuman (ya sea por integrar la Unidad Productiva o por derivar de la transmisión de ésta).*

*(iii) Acreditación de la realización del Depósito mediante el resguardo justificativo de la transferencia bancaria.*

*(iv) Declaración responsable confirmando que dispone de la adecuada estructura de capital y financiación para llevar a cabo la Operación.*

*(v) Compromiso de subrogarse en las relaciones laborales de toda la plantilla de Adequa en las mismas condiciones laborales en que la misma presta sus servicios en la actualidad incluyendo categoría profesional, y antigüedad y demás aplicables de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores y de aceptar, a fin de garantizar dicho compromiso, que en caso de que se produzca algún despido durante los 2 años siguientes a la fecha de formalización de la adquisición de la Unidad Productiva, se reconocerá la improcedencia del mismo así como la indemnización máxima.*



(vi) *Compromiso, por un plazo de 2 años, de no efectuar desinversión alguna respecto de ninguno de los activos y pasivos titularidad de Adequa y de los derechos de propiedad industrial adquiridos dentro del perímetro de la Unidad Productiva. Adicionalmente, a fin de garantizar lo anterior, compromiso de otorgar a favor de las concursadas y su administración concursal, en el momento de formalizar la adquisición de la Unidad Productiva, un derecho de participación en la reventa (por importe equivalente a un 50 % del valor asignado a los activos objeto de esa reventa), si con anterioridad al plazo de 2 años desde la fecha de formalización de la adquisición de la Unidad Productiva, el adquirente de esta, por cualquier título, total o parcialmente, de forma directa o indirecta, o a través de persona interpuesta, ejecuta:*

(a) *cualquier transmisión de acciones/participaciones en la sociedad titular en cualquier momento (durante el referido plazo de 2 años) de la Unidad Productiva, tanto directa como indirecta, ya sea por compraventa o por cualquier otro título (canje, permuta, operaciones societarias, etc.), incluyendo aquellas acciones/participaciones que pudiera adquirir o asumir en el futuro por cualquier título; y cualquier transmisión de activos relevantes de la Unidad Productiva por parte de la sociedad que la adquiera o que sea titular de la misma en cualquier momento (durante el referido plazo de 2 años), ya sea por compraventa o por cualquier otro título (canje, permuta, operaciones societarias, etc.). A estos efectos, se entenderá por activos relevantes: (1) aquellos activos cuyo valor contable en la fecha de adquisición de la Unidad Productiva fuera superior al [25]% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado con carácter previo a la transmisión de la Unidad Productiva en el seno de los Concursos; y, en todo caso, (2) cada una de las 3 fábricas que conforman la Unidad Productiva, por si sola.*

(vii) *Compromiso de reemplazar el depósito o “cash collateral” provisto por la matriz de Adequa (Coemac Building Materials, S.L.) en favor de Adequa como garantía para la obtención de determinados avales operativos que, a su vez, se asumen dentro del marco de la Unidad Productiva, por importe de 1.572.152,34 €, de forma que el citado “cash collateral” sea liberado.*

(viii) *Compromiso de asumir y pagar todos los costes e impuestos inherentes a la propia transmisión de la Unidad Productiva. Éstos deberían incluir el eventual Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (“IIVTNU”), esto es las denominadas plusvalías municipales asociadas a las fábricas que integran la Unidad Productiva. A los efectos aclaratorios oportunos, de conformidad con lo indicado en el apartado (ii) anterior relativo al precio, la asunción y pago de esos gastos e impuestos no se considerará como parte del precio en ningún caso.*

(ix) *Declaración responsable confirmando que dispone de todas las aprobaciones de terceros (incluyendo de autoridades regulatorias y de competencia) e internas que requiere su compañía para formalizar la adquisición de la Unidad Productiva.*

(x) *En su caso, la identidad y datos de contacto de los asesores financieros y legales que ha contratado (o tiene previsto hacerlo) para que le asistan en el análisis y valoración de la Operación.*

(xi) *Confirmación de que la información proporcionada es completa, cierta y exacta y que notificará inmediatamente cualquier cambio relevante en relación con dicha información.*

(xii) *Declaración firmada en el que no les es de aplicación el artículo 283 del Texto Refundido de la Ley Concursal, Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.*

*Transcurrido el periodo de tiempo para presentar las Primeras Ofertas, se analizarán las ofertas y se seleccionarán, como máximo, a los 5 Potenciales Compradores que hayan ofertado los precios más altos en sus Primeras Ofertas (individualmente, un “Potencial Comprador Seleccionado”, y conjuntamente, los “Potenciales Compradores Seleccionados”), siempre que las mismas cumplan*



con los requisitos establecidos con anterioridad y, en particular, con la información que deberá incluirse en la Primera Oferta.

Se indica, a efectos aclaratorios, que la Oferta de Sandton preveía la concesión de un derecho de tanteo que, al no ajustarse a los requisitos de libre concurrencia exigidos para este proceso por el Juzgado, no puede mantenerse. No obstante lo anterior, en la medida en que se reconoce el gran valor y utilidad que la Oferta de Sandton y su apoyo han tenido para el mantenimiento de la actividad y viabilidad de la Unidad Productiva, en caso de que Sandton mantenga su interés en la adquisición de la Unidad Productiva, la Oferta de Sandton se considerará como preseleccionada para el acceso a la Cuarta y subsiguientes Fases, con independencia del precio incluido en la misma (si bien Sandton deberá cumplir con el resto de requisitos señalados anteriormente). De tal forma que, en caso de mantener Sandton su interés, únicamente se seleccionará un máximo de 4 Potenciales Compradores que, junto con Sandton, serán los Potenciales Compradores Seleccionados e invitados a continuar en el Proceso de Oferta.

Los Potenciales Compradores Seleccionados (que, como máximo, serán 5; si bien podrán ser menos en función del número final de Primeras Ofertas recibidas y de si Sandton mantiene su interés en el Proceso de Oferta) serán formalmente invitados a continuar en el Proceso de Oferta, de lo que serán notificados mediante el envío de un correo electrónico enviado desde la Dirección de Correo Electrónico a la dirección indicada por el Potencial Comprador en la Primera Oferta (la "Notificación").

(d) Cuarta Fase: Q&A y reuniones con el equipo directivo y, en su caso, con la representación de los trabajadores

Al objeto de facilitar la finalización de la auditoría de la Unidad Productiva y su conocimiento por el Potencial Comprador Seleccionado, con la finalidad de formular, en su caso, la Oferta Final (según se describe más abajo), el Potencial Comprador Seleccionado tendrá la posibilidad de participar en un proceso de preguntas y respuestas (el "Q&A") sobre los aspectos financieros y legales de la Unidad Productiva. El procedimiento de Q&A consistirá en el envío de preguntas relativas a la información a la que se dio acceso a través del Data Room, sujeto a las siguientes condiciones:

(i) El Coordinador será la única persona de contacto entre Adequa y el Potencial Comprador Seleccionado.

(ii) Las preguntas se enviarán a la Dirección de Correo Electrónico.

(iii) Las preguntas se enviarán siguiendo el formulario de Q&A remitido junto con la Notificación (el "Formulario de Q&A").

(iv) La ronda de preguntas y respuestas estará limitada a 1 única ronda.

(v) El Formulario de Q&A con las preguntas deberá enviarse dentro de los 5 días naturales siguientes a la fecha de recepción de la Notificación ("Plazo de Envío del Formulario de Q&A").

(vi) Únicamente se aceptarán los Formularios de Q&A con las preguntas enviados por el Coordinador mediante correo electrónico dirigido a la Dirección de Email.

(vii) Las preguntas incluidas en el Formulario de Q&A deberán redactarse en castellano.

(viii) Las respuestas a las preguntas incluidas en el Formulario de Q&A se remitirán de forma individual, a todos los Potenciales Compradores Seleccionados en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde la recepción del Formulario Q&A (el "Plazo de Respuesta al Q&A").

(ix) El número de preguntas a incluir en el Formulario de Q&A quedará limitado a 30, quedando incluidas dentro del cómputo aquellas sub-preguntas que se pudieran realizar en relación con cualquiera de las que se formulen.



*Asimismo, en esta fase, cada Potencial Comprador Seleccionado tendrá la posibilidad de mantener una única reunión con el equipo gestor y, en su caso, otra única reunión a la que asistirá la representación de los trabajadores de Adequa, según consta constituida en la actualidad, así como el Director General y el Director de Recursos Humanos. Para ello, cada Potencial Comprador Seleccionado deberá solicitar mantener una o ambas reuniones, según esté interesado en ellas, mediante el envío de un correo electrónico por parte del Coordinador a la Dirección de Correo Electrónico dentro del Plazo de Envío del Formulario de Q&A.*

*El Potencial Comprador Seleccionado tendrá la oportunidad de comentar en dichas reuniones aquellos aspectos y aclaraciones relacionadas con la Unidad Productiva que resulten de su interés. Por este motivo, el Potencial Comprador Seleccionado deberá remitir a la Dirección de Correo Electrónico, en el mismo correo electrónico donde se solicite mantener la reunión o las reuniones, la lista de aspectos que les interesaría comentar o aclarar, así como la lista de las personas que asistirán a las citadas reuniones con el equipo gestor y/o con la representación de los trabajadores de Adequa.*

*Todas las reuniones se celebrarán vía multiconferencia dentro de los 10 días hábiles siguientes a la finalización del Plazo de Respuesta al Q&A (el “Periodo de Reuniones”).*

*(e) Quinta Fase: Envío de la Oferta Final*

*Una vez finalizado el proceso anterior, el Potencial Comprador Seleccionado deberá remitir su oferta final vinculante (la “Oferta Final”) en las condiciones que se exponen a continuación.*

*La Oferta Final deberá ser presentada en el plazo máximo de 5 días naturales desde la finalización del Periodo de Reuniones. La Oferta Final deberá ser enviada por el Coordinador en sobre cerrado al despacho del Notario.*

*La Oferta Final deberá estar debidamente firmada por un representante con poderes suficientes para actuar en nombre y representación del Potencial Comprador Seleccionado en la formalización de la Operación.*

*Con la finalidad de garantizar el interés real en formalizar una oferta final vinculante en todos sus términos para la adquisición de la Unidad Productiva, en el supuesto de que la Oferta Final incluya un precio superior al indicado en la Primera Oferta, el Potencial Comprador Seleccionado, junto a la emisión de la Oferta Final, deberá consignar, en concepto de incremento del Depósito, una cantidad equivalente al 5% del incremento en el precio de la Oferta Final respecto de la Primera Oferta, en los mismos términos que el Depósito (el “Incremento del Depósito”). La consignación deberá efectuarse, en todo caso, dentro del plazo para el envío de la Oferta Final. En caso de ausencia de incremento en el precio final ofrecido respecto al indicado en la Primera Oferta (y, por tanto, sin que exista un Incremento del Depósito en el referido plazo), se considerará el precio consignado en la Primera Oferta como precio de la Oferta Final.*

*En el supuesto de que el Potencial Comprador resulte el final adjudicatario de la Unidad Productiva, el Incremento del Depósito, junto con el Depósito, se considerarán parte del precio de adquisición de ésta y serán liberados en el momento oportuno.*

*Una vez otorgada la Escritura (tal y como este término se define más adelante) por el Potencial Comprador que sea finalmente seleccionado, la Administración Concursal llevará a cabo las actuaciones necesarias para la devolución inmediata de la cantidad consignada a los Potenciales Compradores que no hubiesen resultado adjudicatarios finales. Como excepción a lo anterior, en el supuesto de que el Potencial Comprador resultase designado adjudicatario final y éste retirase su oferta o no ejecutase la compra de la Unidad Productiva en el Plazo de Firma (tal y como este*



término se define más adelante) mediante el otorgamiento de la Escritura, los importes del Depósito y del Incremento del Depósito no le serán devueltos.

La Oferta Final deberá contener al menos, la siguiente información:

(i) Ratificación de la declaración responsable del Potencial Comprador Seleccionado de que es conocedor y acepta expresamente que la Operación implica la comprade la totalidad de la Unidad Productiva, sin posibilidad de modificar el contenido de la misma, ni limitar o excluir obligaciones, responsabilidades o contingencias derivadas o relacionadas con dicha Unidad Productiva.

(ii) La identidad del Potencial Comprador Seleccionado y detalles de su titular inmediato y titular real último (incluyendo, en su caso, los detalles del titular inmediato y titular real último de las entidades o personas que asesorarían o gestionarían la inversión en la Unidad Productiva en su nombre).

(iii) El precio final (indicado en un importe único, fijo y determinado) en euros por la totalidad de la Unidad Productiva, y que será satisfecho íntegramente en metálico por el Potencial Comprador Seleccionado en el cierre de la Operación. El precio no podrá ser inferior al precio ofertado por el Potencial Comprador Seleccionado en su Primera Oferta. El reparto del precio entre Coemac y Adequa será el siguiente, sin que quepa alterarlo: del total precio ofertado, dos millones de euros (2.000.000 €) se abonarán a Coemac (ya que ese valor está dentro del rango de valoración que un tercero, experto independiente, ha conferido a los derechos de propiedad industrial titularidad de Coemac que forman parte de la Unidad Productiva), y el resto del precio lo recibirá Adequa. A los efectos aclaratorios oportunos, no formarán parte del precio ninguno de los pasivos u obligaciones que se asuman (ya sea por integrar la Unidad Productiva o por derivar de la transmisión de ésta).

(iv) Acreditación de la realización, en su caso, del incremento del Depósito mediante el resguardo justificativo de la transferencia bancaria.

(v) Ratificación de la declaración responsable confirmando que dispone de la adecuada estructura de capital y financiación para llevar a cabo la Operación. En caso de financiación de terceros, el Potencial Comprador Seleccionado deberá aportar cartas de compromiso firmes (firm commitment letters) o garantía bancaria, junto con la siguiente información: (a) Term sheets detallados con las principales condiciones aplicables a la financiación, (b) confirmación de que las fuentes de financiación han obtenido todas las autorizaciones internas necesarias, y (c) nombres e información de contacto de cualquier fuente de financiación de terceros que se prevé utilizar.

(vi) Ratificación del compromiso de subrogarse en las relaciones laborales de toda la plantilla de Adequa en las mismas condiciones laborales en que la misma presta sus servicios en la actualidad incluyendo categoría profesional, y antigüedad y demás aplicables de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores y de aceptar, a fin de garantizar dicho compromiso, que en caso de que se produzca algún despido dentro de los 2 años posteriores a la formalización de la adquisición de la Unidad Productiva, se reconocerá la improcedencia del mismo así como la indemnización máxima.

(vii) Ratificación del compromiso, por un plazo de 2 años, de no efectuar desinversión alguna respecto de ninguno de los activos y pasivos titularidad de Adequa y de los derechos de propiedad industrial adquiridos dentro del perímetro de la Unidad Productiva. Adicionalmente, a fin de garantizar lo anterior, ratificación del compromiso de otorgar a favor de las concursadas y su administración concursal, en el momento de formalizar la adquisición de la Unidad Productiva, un derecho de participación en la reventa (por importe equivalente a un 50 % del valor asignado a los activos objeto de esa reventa), si con anterioridad al plazo de 2 años desde la fecha de formalización



de la adquisición de la Unidad Productiva, el adquirente de esta, por cualquier título, total o parcialmente, de forma directa o indirecta, o a través de persona interpuesta, ejecuta:

(a) cualquier transmisión de acciones/participaciones en la sociedad titular en cualquier momento (durante el referido plazo de 2 años) de la Unidad Productiva, tanto directa como indirecta, ya sea por compraventa o por cualquier otro título (canje, permuta, operaciones societarias, etc.), incluyendo aquellas acciones/participaciones que pudiera adquirir o asumir en el futuro por cualquier título; y

(b) cualquier transmisión de activos relevantes de la Unidad Productiva por parte de la sociedad que la adquiera o que sea titular de la misma en cualquier momento (durante el referido plazo de 2 años), ya sea por compraventa o por cualquier otro título (canje, permuta, operaciones societarias, etc.). A estos efectos, se entenderá por activos relevantes: (1) aquellos activos cuyo valor contable en la fecha de adquisición de la Unidad Productiva fuera superior al [25]% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado con carácter previo a la transmisión de la Unidad Productiva en el seno de los Concursos; y, en todo caso, (2) cada una de las 3 fábricas que conforman la Unidad Productiva, por si sola.

(viii) Ratificación del compromiso de reemplazar el depósito o “cash collateral” provisto por la matriz de Adequa (Coemac Building Materials, S.L.) en favor de Adequa como garantía para la obtención de determinados avales operativos que, a su vez, se asumen dentro del marco de la Unidad Productiva, por importe de 1.572.152,34 €, de forma que el citado “cash collateral” sea liberado.

(ix) Ratificación del compromiso de asumir todos los costes e impuestos inherentes a la propia transmisión de la Unidad Productiva. Éstos deberían incluir el eventual Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (“IIVTNU”), esto es las denominadas plusvalías municipales asociadas a las fábricas que integran la Unidad Productiva. A los efectos aclaratorios oportunos, de conformidad con lo indicado en el apartado (ii) anterior relativo al precio, la asunción y pago de esos gastos e impuestos no se considerará como parte del precio en ningún caso.

(x) La confirmación por parte del Potencial Comprador Seleccionado de que su Oferta Vinculante es incondicional y que se mantendrá vigente en todo momento durante el proceso de tramitación judicial de las autorizaciones necesarias para el otorgamiento de la Escritura (según se define más adelante) e, igualmente, durante todo el Plazo de Firma (según se define más adelante).

(xi) Ratificación de la declaración responsable confirmando que dispone de todas las autorizaciones internas y, en su caso, externas en el ámbito regulatorio y de competencia, necesarias para formalizar la Operación antes de la presentación de la Oferta Final y que no son necesarias autorizaciones internas adicionales. Por tanto, la Oferta Final no deberá estar condicionada ni supeditada a la realización de verificación, comprobación o auditoría de ningún tipo.

(xii) Cualquier otra información que el Potencial Comprador Seleccionado considere de interés para Adequa en la valoración y análisis de la Oferta Vinculante.

(xiii) Ratificación de la declaración firmada confirmando que no le es de aplicación el artículo 283 del Texto Refundido de la Ley Concursal, Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.

Asimismo, a la Oferta Final se acompañará la siguiente documentación:

(i) Un documento público de poder válido en España que pruebe la capacidad del firmante de la Oferta Vinculante para representar y obligar al potencial comprador y firmar en nombre de éste el Contrato de Compraventa.

(ii) Documentos que prueben la obtención de las autorizaciones necesarias para la formalización de la Operación.



*(f) Sexta Fase: Final del Proceso de Oferta*

*Finalizado el plazo para el envío de las Ofertas Finales, el Notario, con la presencia de la Administración Concursal y las concursadas, procederá a abrir los sobres con las Ofertas Finales recibidos. La Administración Concursal, junto con las concursadas, analizará las Ofertas Finales presentadas a los efectos de acreditar que cumplen con los requisitos incluidos en estas Reglas y, en particular, con la información que deberá incluirse en la Oferta Final, en un plazo máximo de 10 días naturales y señalará la Oferta Final que, cumpliendo con los citados requisitos, incluya el precio más alto por la adquisición de la Unidad Productiva.*

*Si alguna de las Ofertas Finales no cumplierse alguno de los requisitos señalados en estas Reglas, la Administración Concursal, a su sola discreción podrá dar la opción al Potencial Comprador Seleccionado para que subsane los errores en el plazo de 1 día hábil. Si, a juicio de la Administración Concursal, la subsanación realizada no es suficiente para cumplir con todos los señalados en estas Reglas y, en particular, con la información que deberá incluirse en la Oferta Final, esa Oferta Final presentada no será elegible.*

*Transcurrido el citado plazo de 10 días naturales, una vez seleccionada la Oferta Final que, cumpliendo con los citados requisitos, incluya el precio más alto por la adquisición de la Unidad Productiva, la Administración Concursal dará traslado al juzgado de la misma, en un plazo máximo de 72 horas, de manera que éste proceda (previos los trámites que resulten procesalmente necesarios conforme al TRLC) a autorizar el otorgamiento de la escritura de compraventa de la Unidad Productiva a favor del Potencial Comprador Seleccionado que emitió la Oferta Final seleccionada o, para el caso de que la transmisión a favor de aquél quedara sin efecto de conformidad con a lo indicado más adelante, a favor de los sucesivos adjudicatarios del Proceso de Oferta (el “Comprador” y la “Escritura”).*

*Una vez recibida la autorización por parte del juzgado, la Escritura deberá otorgarse en el plazo de máximo de 15 días naturales a contar desde que se obtenga del juzgado el testimonio, con expresión de firmeza, de la resolución concediendo la autorización (el “Plazo de Firma”).*

*En el supuesto de que la Escritura no se otorgase en el plazo máximo señalado anteriormente, la transmisión a favor del Comprador quedará sin efecto, y la Unidad Productiva se transmitirá al Potencial Comprador Seleccionado que hubiese presentado la siguiente mejor Oferta Final, mediante el otorgamiento de la Escritura en los mismos plazos y condiciones señalados respecto del Comprador. (...)*

Debe apuntarse que el mentado documento contiene otras previsiones, bajo diversos apartados, particularmente “otras cuestiones”.

**TERCERO.-** Asimismo, procede recordar que la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, cuyo Artículo 9. Tramitación preferente. “b) Las actuaciones orientadas a la enajenación de unidades productivas o a la venta en globo de los elementos del activo.”

Debiéndose ponderar, en efecto, el artículo 10 de la misma Ley, (Enajenación de la masa activa.):

“1. En los concursos de acreedores que se declaren hasta el 14 de marzo de 2021 inclusive y en los que se encuentren en tramitación a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, la





subasta de bienes y derechos de la masa activa podrá realizarse bien mediante subasta, judicial o extrajudicial, bien mediante cualquier otro modo de realización autorizado por el juez de entre los previstos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal. Con carácter preferente y siempre que fuere posible, la subasta se realizará de manera telemática.

2. Si el juez, en cualquier estado del concurso, hubiera autorizado la realización directa de los bienes y derechos afectos a privilegio especial o la dación en pago o para pago de dichos bienes, se estará a los términos de la autorización.”

En efecto, al dictado de la presente resolución, ha entrado en vigor el TRLC.

Además, del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19.

**CUARTO.-** De acuerdo con el art. 200.2 TRLC (Unidades productivas).

“2. Se considera unidad productiva el conjunto de medios organizados para el ejercicio de una actividad económica esencial o accesoría.”

A la vista de la oferta presentada, e informe, con remisión a la descripción efectuada en la fundamentación de esta resolución, cabe calificar el objeto de la oferta como unidad productiva.

Por lo tanto, resulta de aplicación, en primer término, el art. 215.3 TRLC, en relación con las previsiones del art. 216. TRLC.

Asimismo, resulta de aplicación, en primer término, el art. 415.3 TRLC (Providencia de 1/10/2020).

**QUINTO.-** De forma que procede ponderar que el procedimiento reseñado en “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”, presentado por la administración concursal y ampliamente reproducido en esta resolución, observa las garantías contenidas en el TRLC, que en gran parte ya se preveían en la LC, de acuerdo con la praxis judicial, y a las que se refería sistemáticamente el AJM número 8 de Madrid de 20 de diciembre de 2012:

a) Garantías de transparencia: En este sentido, se acuerdan las normas básicas de un procedimiento público y transparente de transmisión de unidad productiva, con traslado a los personados.

En idéntica línea procede recordar el ulterior dictado de la providencia de fecha de 16 de marzo de 2021, y el dictado de la presente resolución, que explica detalladamente el procedimiento / reglas liquidatorias.

En efecto, la principal garantía de todo proceso de transmisión de unidad productiva en sede concursal ha de ser la transparencia del procedimiento por el que se opte.



Ciertamente, la garantía de transparencia del procedimiento se anuda a la idea de publicidad. Así, el A.J.Merc. N.º 8 de Madrid de 20-12-13 (GRUPO MAEMODA (BLANCO)). En similares términos, en el A.J.Merc. N.º 12 de Madrid de 27-05-14, (Concurso nº 634/2012).

En este caso, en las “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”, se prevé una amplia publicidad dentro del Punto 3 “Fases del proceso de oferta”, “(a) Primera Fase”, párrafo 2º.

Esta publicidad debe calificarse de adecuada al proceso de transmisión descrito en la pieza que nos ocupa.

b) Garantías subjetivas: la señalada transparencia garantiza evitar el fraude de que el adquirente pertenezca al mismo equipo directivo que la empresa en concurso, lo que podría utilizarse para burlar la finalidad del concurso de satisfacer a los acreedores.

En este sentido, en los términos que utiliza el Auto del Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Almería de fecha 5/06/2015 *“...lo realmente relevante es que el adquirente no haya utilizado la vía de la enajenación de la unidad productiva para defraudar los intereses de los acreedores, circunstancia probable en el caso de que el deudor controle de hecho o de derecho el capital social de la entidad adquirente. No hay prueba de esta circunstancia, siendo que además los adquirentes han mostrado una gran transparencia al designar concretamente las personas interesadas en la adquisición. No existen circunstancias subjetivas en el adquirente que permitan albergar la duda de que se ha escogido este procedimiento de venta de unidad productiva como medio para defraudar los intereses de los acreedores, máxime cuando la segunda oferta lleva aparejada la asunción de gran parte del pasivo de la entidad concursada.”*

Argumento que también es predicable del procedimiento que nos ocupa. Y, en todo caso, la AC debe ponderar esta circunstancia a la hora de concluir el negocio jurídico transmisivo de la unidad productiva.

No obstante, procede ponderar que, la providencia de 16 de marzo de 2021, se extendió a los términos del art. 208 TRLC.

c) Garantías laborales: el art. 149.1.3ª párrafo 2º “in fine” de la LC establece que en caso de enajenación de unidades productivas *“en todo caso serán oídos por el juez los representantes de los trabajadores”*. En la actualidad, art. 220 TRLC.

En este caso, constan datos referentes a los representantes de los trabajadores.

En este caso, aun cuando se ha cumplido con el requerimiento efectuado en la providencia de 16/03/2021, se va a requerir de auxilio nuevamente a la AC, en cuanto a la



notificación a los trabajadores, de la presente resolución, y de cuantas recaigan en la pieza sobre posible transmisión de unidad productiva.

Este requerimiento se efectúa tanto respecto de los trabajadores de “CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A., como de “ADEQUA WX, S.L.U.”.

**SEXTO.-** Autorización de la venta de la unidad productiva.

En efecto, la venta de la unidad productiva es la opción preferente del legislador concursal en cualquier estado del procedimiento concursal, si atendemos a las previsiones al respecto, en el art. 417.2 TRLC.

En tal sentido procede reseñar, como antecedentes, la Exposición de Motivos del RD Ley 11/2014 y de la Ley 9/2015, como también de los artículos 148.1 y 149 1.1 de la LC.

Pero, el Juzgado debe valorar también, para la concesión de la autorización los criterios puros de eficiencia de toda operación liquidatoria, que resultan aplicables al caso:

- 1.- Que la oferta garantice la continuidad de la unidad productiva, y en su caso, de los puestos de trabajo.
- 2.- Que la oferta garantice la mejor satisfacción de los créditos de los acreedores.

No existe objeción respecto del cumplimiento del primer factor a tener en cuenta, el mantenimiento de la actividad y de los puestos de trabajo.

Asimismo, el procedimiento diseñado por la AC hace prever que se garantice que el mejor precio que se inserta en la oferta adjudicataria supone la mejor satisfacción de los créditos de los acreedores.

Por otra parte, el presente procedimiento de transmisión de unidad productiva por la vía del art. 216.1 y 2 TRLC, trata de evitar una degradación o disminución de la unidad productiva en su conjunto, o incluso la desaparición de ésta, al encontrarse la actividad empresarial, en este concreto caso, íntimamente a la vigencia de los contratos vigentes.

Ello sin perder de vista que la venta de la unidad productiva permitirá la reducción del importe de los créditos contra la masa, al no ser necesario el mantenimiento de la unidad productiva, ni generarse nuevos créditos como consecuencia del mantenimiento de la unidad productiva.

**SÉPTIMO.-** A la vista de lo razonado en precedentes Fundamentos, procede autorizar la enajenación de la unidad productiva de las entidades “CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A., y “ADEQUA WX, S.L.U.”, conforme a las condiciones y el documento “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”, aportado por la administración concursal.



No obstante, la gestión de venta y la responsabilidad por ello, corresponde a la AC, encargada exclusiva de los actos de liquidación concursal, órgano necesario del concurso a quién le corresponde la valoración sobre la observancia final de los equilibrios prestacionales del negocio por el que se articula la realización de la unidad productiva y quién deberá efectuar la ponderación del art.421 TRLC.

**OCTAVO.-** No obstante, la precisa seguridad jurídica obliga a fijar los efectos de la venta de unidad productiva que se acomode a la presente autorización.

En efecto, resultan de aplicación las previsiones del Artículo 222 TRLC.

1. En caso de transmisión de una o varias unidades productivas, el adquirente quedará subrogado en los contratos afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial que se desarrolle en la unidad o unidades productivas objeto de transmisión, sin necesidad de consentimiento de la otra parte.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, la cesión de contratos administrativos se producirá de conformidad con lo establecido en la legislación sobre contratos del sector público.

3. Cuando el adquirente continuase la actividad en las mismas instalaciones, también quedará subrogado en las licencias o autorizaciones administrativas afectas a la continuidad de la actividad empresarial o profesional que formen parte de la unidad productiva.

Por lo tanto, concurriendo las premisas antes expuestas, resultan de aplicación de los puntos primero, segundo y tercero.

Llegados a este punto, procede delimitar los efectos sobre las relaciones laborales, los derechos y cuotas de la Seguridad Social, así como sobre los derechos tributarios.

En el marco de enajenación de unidad productiva, resultan aplicables, además del precedente art. 222, el art. 221 TRLC y el art. 224 TRLC.

**NOVENO.-** No obstante, resulta de aplicación el art. 225 TRLC. (**Cancelación de cargas.**

“1. En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen.”

**DÉCIMO.-** Respecto de la concurrencia de sucesión de empresa.

En efecto, se debe estar al art. 221 TRLC.

Asimismo, procede la ponderación de la Directiva 77/187, de 14 de febrero, que ha experimentado diferentes reformas, entre otras la Directiva 98/50 de 29 de junio (que



contempla las transmisiones de empresa en concurso), y que han quedado refundidas en el texto consolidado aprobado por la Directiva 2001/23, de 12 de marzo (DOCE de 22 de marzo de 2001).

De forma que, procede la cita del AAP de Lugo sección 1 del 12 de diciembre de 2018 (ROJ: AAP LU 119/2018 - ECLI:ES:APLU:2018:119A ).

Vistos los preceptos legales y demás de pertinente aplicación;

### **PARTE DISPOSITIVA**

AUTORIZO la venta de la unidad productiva de las entidades “CORPORACIÓN EMPRESARIAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, S.A., y “ADEQUA WX, S.L.U.”, descrita por la Administración concursal en “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”, mediante el procedimiento que se describe en el documento “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”; todo ello, en interés del concurso.

La AC velará por el cumplimiento de lo previsto en el art. 224 TRLC y también que el adquirente no sean personas especialmente relacionadas con la concursada.

La transmisión de la unidad productiva observará las siguientes reglas:

1) Resultará de aplicación el ART. 221 TRLC.

2) (ART. 222.1. 2. Y 3. TRLC)

La transmisión de la unidad productiva definida en “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.”, y por ende en este auto, conllevará la cesión a la entidad mercantil adquirente de los contratos vinculados con la actividad de la unidad productiva; sin que sea preciso el consentimiento de los contratantes.

Estése a los arts. 222. 2 y 3 TRLC.

3) Se ponderarán las alegaciones sobre exclusiones del art. 223 TRLC del adquirente.

4) ART. 224 TRLC.

1. La transmisión de una unidad productiva no llevará aparejada obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, salvo en los siguientes supuestos:



- 1.º Cuando el adquirente hubiera asumido expresamente esta obligación.
- 2.º Cuando así lo establezca una disposición legal.
- 3.º Cuando se produzca sucesión de empresa respecto de los créditos laborales y de seguridad social correspondientes a los trabajadores de esa unidad productiva en cuyos contratos quede subrogado el adquirente. El juez del concurso podrá acordar respecto de estos créditos que el adquirente no se subroge en la parte de la cuantía de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación que sea asumida por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

Esta última previsión se debe de relacionar con lo expuesto en la expuesta regla (1).

#### 4) ART. 225 TRLC.

Los bienes y derechos que forman parte de la unidad productiva definida en “REGLAS DEL PROCESO DE OFERTA PARA LA POTENCIAL ADQUISICIÓN DE UNIDAD PRODUCTIVA DE ADEQUA WX, S.L.U.” y por ende en este auto, se transmiten libres de toda carga y gravamen, salvo las que formen parte constitutiva de los títulos que dan base a los privilegios especiales que garantizan los créditos objeto de cesión, y sin perjuicio de los efectos previstos en el artículo 221 TRLC, salvo las precisiones obrantes en este auto, en las reglas 1 y 3.

Notifíquese a las partes y hágalas saber que contra la misma, por mor del artículo 546 TRLC, en relación con el art. 518.4 TRLC, al que se remite art. 216.2 TRLC cabe recurso de reposición, en el plazo de cinco días, ante este mismo Juzgado.

Para la impugnación de esta resolución será necesaria la constitución de un depósito de 25 euros, sin cuyo requisito no será admitida a trámite, en la cuenta 4672-0000-00-0109-21 de esta Oficina Judicial de la cuenta general de Depósitos y Consignaciones abierta en BANCO DE SANTANDER.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de lo Mercantil nº 12 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 4672-0000-00-0109-21

Así lo acuerda, manda y firma. Doy fe

EL/La Juez/Magistrado-Juez

El/La Letrado/a de la Admón. de Justicia



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento COPIA al concurso del Auto CIN-I  
AUTORIZACIÓN VENTA UNIDAD PRODUCTIVA firmado electrónicamente por ANA MARÍA  
GALLEGO SÁNCHEZ, LUIS ESPINOSA NAVARRO