



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

**JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1
A CORUÑA**

0200L

PRZA CAPITAN JUAN VARELA S/N, 5ª PLANTA EDIFICIO AUDIENCIA
PROVINCIAL

TELÉFONO : 981.182166

FAX : 981.182134

N.I.G. : 1503010013078 /2008

Proc.: CONCURSO ORDINARIO 408 /2008 -M

Deudor/a: MARTINSA-FADESA, S.A

Abogado/a: SIN PROFESIONAL ASIGNADO

Procurador/a: JAVIER CARLOS SANCHEZ GARCIA

AUTO

A Coruña, a veinticuatro de julio de dos mil ocho

HECHOS

1º.- El pasado día 15 de julio de 2008 se presentó en el Juzgado Decano de esta ciudad la solicitud de concurso voluntario de la entidad MARTINSA-FADESA S.A., domiciliada en A Coruña, Avenida Alfonso Molina s/n, CIF A-80163587, deducida en su representación por el procurador don Javier-Carlos Sánchez García.

2º.- Por diligencia del Secretario de fecha dieciséis de julio se requirió a la solicitante para que hiciera aportación del documento acreditativo de la liquidación de la tasa por el ejercicio de la actividad jurisdiccional. El 21 de julio se registró en el Juzgado Decano el escrito de la parte solicitante mediante el que daba cumplimiento al requerimiento del secretario judicial, además de presentar el poder especial para solicitar el concurso de su representada, que fue recibido en este Juzgado el día 22.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

Primero.- Este Juzgado es competente territorialmente para conocer de la solicitud de concurso a que se refieren los antecedentes de esta resolución, por tener la deudora su domicilio social en A Coruña, Ayda. Alfonso Molina s/n, con la consiguiente presunción legal de ser este el lugar donde se encuentra el centro de sus intereses principales (art. 10. 1 de la Ley concursal); está inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña al Tomo 3292 del archivo, sección general, al folio 161, hoja C-43.168, y por consiguiente dentro del territorio al que extiende su competencia el Juzgado de lo Mercantil de A Coruña (artículo 10. 1 de la LC en relación con el artículo 86 bis de la LOPJ).

Segundo.- La solicitud reúne los requisitos de capacidad procesal, postulación y legitimación que exigen los artículos 3, 6 2 1º y 184 de la Ley concursal.

Tercero.- Debe advertirse que aun cuando la solicitud de concurso voluntario se ha presentado en el Decanato simultáneamente con la de otras seis sociedades del grupo - FERCLER S.L., INOMAR S.L., TONW PLANNING CONSULTORES S.L., FAPEMAFE S.L., CONSTRUCTORES PÓRTICO S.A. e INMOBILIARIA MARLUS S.A.- no se ha instado una solicitud conjunta de concurso de la cabecera del grupo y sus seis filiales, sino declaraciones de concurso voluntario independientes, sin duda avocadas a una acumulación

posterior a instancia de la administración concursal (artículo 25 LC), pero que de momento deben ser procesalmente tratadas y examinadas por separado.

Cuarto.- La solicitud cumple las condiciones y está acompañada de los documentos que se expresan en el artículo 6 de la Ley Concursal. De su apreciación conjunta resulta que MARTINSA-FADESA S.A. se encuentra en situación de insolvencia inminente, definida por el artículo 2. 3 de la Ley concursal como el estado en que se encuentra el deudor que prevea que no podrá cumplir regular y puntualmente sus obligaciones. La insolvencia, sea actual o inminente, no presupone desde luego la insuficiencia patrimonial de la solicitante para responder del pago de todas sus obligaciones, sino únicamente la imposibilidad de satisfacerlas a sus vencimientos, o la razonable previsión de no poder cumplir de forma regular y puntual. Por eso, aun cuando el patrimonio de MARTINSA-FADESA S.A., valorado recientemente en diez millones ochocientos mil euros, baste para cubrir la totalidad de su pasivo exigible (cinco millones doscientos mil euros, en su mayor parte deuda financiera) lo relevante es determinar si en la situación actual puede hacer los pagos comprometidos con sus acreedores sin necesidad de exponerse a ejecuciones singulares o a otras formas no regulares de cumplimiento.

De la más extensa información que la solicitante aporta en la Memoria basta con destacar los datos siguientes:

1º) que las previsiones de "cash flow" operativo para el periodo julio-septiembre (la diferencia entre los cobros previstos por la actuación de la compañía en el mercado inmobiliario y los pagos comprometidos en ese mismo sector de su actividad) contemplan un desfase de veintidós millones de euros; también se prevé un déficit, de noventa y cuatro millones de euros para el mismo periodo, en el "cash flow" de financiación que no podrá compensarse con los flujos de inversión procedentes de empresas del grupo. La tesorería de la sociedad ha menguado drásticamente en el último año y medio hasta situarse en algo más de tres millones setecientos mil euros a fecha 30 de mayo de 2008.

2º) que la sociedad carece actualmente de liquidez -y no es previsible que la pueda obtener en los próximos meses- en la medida suficiente para atender a las obligaciones de pago de intereses derivados del denominado "Novación del Contrato de Financiación Senior MARTINSA-FADESA", de fecha 7 de mayo de 2008, que concretamente prevé un pago de trescientos treinta millones de euros en fecha 15 de diciembre de 2008.

3º) que difícilmente podrá atender la sociedad la totalidad los gastos financieros derivados de los préstamos créditos hipotecarios subrogables contratados para financiar la construcción de sus promociones inmobiliarias si, de persistir la coyuntura actual de estancamiento, si no verdadera recesión, del mercado inmobiliario, no se consuman las ventas previstas y, con ellas, la subrogación de los adquirentes en las hipotecas que gravan cada unidad constructiva. La Memoria anticipa por este concepto vencimientos por importe de casi cuatro millones de euros en 2008.

4º) que igualmente se prevé la imposibilidad, en la situación actual de tesorería de la empresa y según su posible evolución en los próximos meses, de atender a los pagos comprometidos derivados de la adquisición de suelo para la promoción inmobiliaria, de los que en 2009 vencen más de doscientos cuarenta y un millones de euros.

La drástica disminución de la actividad de la solicitante durante el presente ejercicio incrementa además las dificultades con que se encuentra para acometer nuevas inversiones, en un contexto de estancamiento del mercado inmobiliario marcado por el exceso de la oferta y la restricción del acceso al crédito, especialmente acusado en los últimos meses, todo lo cual permite concluir que se halla la solicitante en estado de insolvencia inminente, por lo que de conformidad con lo prevenido en el artículo 14 de la LC, en relación con el artículo 22, procede declarar a la solicitante en situación de concurso voluntario.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Cuarto.- No hay de momento razones para modificar en este caso la regla general que prescribe la mera intervención de la administración concursal (artículo 40.1). Nada impide, desde luego, que en cualquier momento a solicitud de la administración concursal y oído el concursado, pueda acordarse mediante auto el cambio de la situación de mera intervención a la de suspensión, conforme a lo que dispone el artículo 40. 4 de la LC.

Quinto.- El auto de declaración de concurso debe contener, entre otros extremos, el llamamiento a los acreedores para que pongan en conocimiento de la administración concursal la existencia de sus créditos, en el plazo de un mes a contar desde la última de las publicaciones acordadas en el auto, dentro de las que con carácter obligatorio establece el apartado 1 del artículo 23. Es previsible que, de observarse con diligencia lo que dispone el artículo 23. 3 de la LC, la segunda publicación tenga lugar a finales de julio o incluso en pleno mes de agosto, y puesto que los plazos señalados por meses se computan de fecha a fecha (artículo 133. 3 Ley de enjuiciamiento civil), se estaría imponiendo de esta manera a los acreedores la carga de hacer la comunicación de sus créditos en una época normalmente vacacional para particulares y empresas, con la añadida dificultad en la obtención del asesoramiento legal que normalmente exige la preparación de la documentación que ha de presentarse en el concurso. El mes de agosto es además inhábil por disposición de la ley para la práctica de las actuaciones judiciales (artículo 130. 2 de la Ley de enjuiciamiento civil), y puesto que es precisamente el Juzgado el encargado de recibir la documentación y testimoniar en su caso las copias una vez cotejadas con los originales conforme a lo dispuesto en el artículo 85. 2 y 4 de la LC, es en este caso razonable establecer, y advertirlo así en las publicaciones que se hagan de la declaración de concurso, que el plazo de un mes para la comunicación de créditos se contará a partir del 1 de septiembre de 2008, y vencerá por consiguiente el día 1 de octubre.

Sexto.- A los solos efectos de posibilitar la aceptación inmediata de los administradores concursales -al menos del abogado y acreedor, puesto que el designado por la CNMV conforme al artículo 27. 2 1º LC no precisa aceptación en el Juzgado si recae en personal técnico del mencionado organismo regulador, artículo 27. 4 LC- se habilitará el mes de agosto, en consideración a la urgencia que impone la intervención de los actos de administración y disposición patrimonial de la entidad concursada, para facilitar así la continuidad de la empresa conforme a lo previsto en el artículo 44 de la Ley. Ello no obstante, y en coherencia con lo argumentado en el fundamento anterior, el plazo de que dispongan los administradores concursales para la emisión de su informe se iniciará también el 1 de septiembre próximo.

Séptimo.- El régimen de ejecución de garantías reales tras la declaración del concurso es el que deriva del artículo 56 de la Ley concursal, que lógicamente se proyecta sólo sobre bienes o derechos del concursado. No es posible, por lo tanto, ordenar o advertir judicialmente la paralización de acciones de ejecución o realización de garantías reales prestadas por terceros, que a estos efectos lo son sin duda las sociedades filiales del grupo del que MARTINSA-FADESA S.A. es cabecera, sociedades que tienen su propia personalidad jurídica y patrimonio diferenciado. Nada impide, sin embargo, si así lo solicita la concursada, que la declaración de concurso se comunique directamente a la entidad agente del sindicato de entidades acreditantes de la "Novación del Contrato de Financiación Senior MARTINSA-FADESA", sin incluir más advertencia que la de abstenerse de iniciar ejecuciones sobre garantías reales prestadas por la propia sociedad en concurso.

Octavo.- Supuesta la continuidad de la actividad empresarial de MARTINSA-FADESA S.A., los actos de disposición inherentes -en particular los de venta de parcelas, obra en proyecto o en construcción, o ya construida- no están sujetos a la limitación del artículo 43. 2 de la Ley



concurzal, a salvo lo que pueda determinar la administración concursal con arreglo a lo previsto en el artículo 44. 2 de la Ley. No tiene sentido, por ello, y pese a los amplios términos del artículo 24. 4 de la LC, ordenar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la totalidad del patrimonio inmobiliario de MARTINSA FADESA S.A. -miles de fincas registrales-, sino sólo de los bienes inmuebles que integren el inmovilizado de la sociedad, incluidos los que estén destinados a actividades industriales que la propia concursada desarrolle directa o indirectamente y en cuanto sean de su propiedad o figuren a su nombre (como, en su caso, hoteles y campos de golf). Se requerirá para ello a la solicitante para que aporte un listado complementario de los bienes inscritos a su nombre, agrupados por Registros y con su respectiva referencia registral, que reúnan las características indicadas para, a continuación, expedir los correspondientes mandamientos para la anotación preventiva de la declaración de concurso.

Noveno.- Como publicidad complementaria sobre la exigida con carácter general en el artículo 23. 1, se dispondrá la publicación del edicto en dos diarios de ámbito nacional español. La actividad de MARTINSA-FADESA S.A. en otros países parece estar protagonizada, salvo excepciones puntuales, por sociedades residentes pertenecientes al grupo empresarial del que la solicitante es sociedad dominante, con lo que no se considera necesario extender a esos otros países la publicidad de la declaración, sin perjuicio del alcance universal del concurso (artículo 10.1 apartado tercero de la ley concursal).

En atención a lo expuesto,

DISPONGO:

1º Declaro la competencia territorial de este juzgado para conocer de la solicitud de concurso voluntario presentada por el procurador don Javier-Carlos Sánchez García en nombre y representación de MARTINSA-FADESA S.A., en la que se le tiene por personada en virtud del poder notarial especial aportado.

2º Declaro en situación legal de concurso voluntario a la entidad MARTINSA-FADESA S.A., domiciliada en A Coruña, Avenida de Alfonso Molina s/n, C.P., CIF A-80163587, e inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, Tomo 3292 del archivo, sección general, al folio 161, hoja C-43.168.

3º La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la *intervención* de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad.

4º El procedimiento se tramitará *como ordinario* y nombro administradores concursales, con las facultades de intervención expresadas en el apartado anterior, a las personas siguientes:

1º.-A la abogada *doña Antonia Magdalena Carmona*

2º.-Al acreedor *BANKINTER S.A.*, en tanto que no consta que su crédito goce de privilegio especial o garantía. Al aceptar el cargo deberá manifestar si concurren en su crédito, en todo o en parte, las expresadas circunstancias.

Se oficiará a la *Comisión Nacional del Mercado de Valores* para que designe el tercer administrador concursal, bien de entre su personal técnico, o bien proponiendo a otra persona de similar cualificación, cuya identidad debe ser comunicada al Juzgado a la mayor brevedad posible.

Las personas designadas comparecerán en el Juzgado dentro de los cinco días siguientes al recibo de la comunicación que se les remitirá para manifestar si aceptan o no el

encargo. No precisa aceptación expresa en el Juzgado el administrador designado por la CNMV si recae en personal técnico de la misma (art. 29. 4 LC).

De aceptar el encargo la acreedora designada como administradora deberá designar en el propio acto al profesional que deba representarla de la clase auditor de cuentas, economista o titulado mercantil colegiados, el cual estará sometido al mismo régimen de incapacidades, incompatibilidades y prohibiciones que los demás miembros de la administración concursal.

A los solos efectos del cómputo del plazo de que disponen los designados para aceptar el cargo y para la expedición de su respectiva credencial, se habilita el día de agosto, en horario de audiencia.

5º Llámese a los acreedores de la concursada para que comuniquen en la forma establecida en el artículo 85 al administrador concursal la existencia de sus créditos. Deberán formular la comunicación en el **plazo de un mes** que se computará a partir del **día 1 de septiembre de 2008**.

La administración concursal realizará sin demora una comunicación individualizada a cada uno de los acreedores que figuren en la lista presentada por el deudor. El plazo ordinario para la emisión del informe de la administración concursal comenzará el 1 de septiembre de 2008.

Se advertirá a los acreedores de su derecho a hacer presentación de sus títulos o documentos relativos a sus créditos en original o mediante copia autenticada, así como —en el caso de documentos privados— mediante imágenes digitalizadas, incorporadas a anexos firmados electrónicamente (artículo 85 de la Ley concursal en relación con el artículo 268 de la Ley de enjuiciamiento civil). Podrá acompañarse copia en imagen digitalizada de cualquier documento original cuya devolución solicite el interesado.

6º Librense edictos para su publicación en el BOE, en La Voz de Galicia, y en dos de los diarios de mayor difusión nacional, a elección del solicitante. Comuníquese la declaración de concurso a los Juzgados de Primera Instancia y de lo Social de A Coruña por medio del Decanato, y a todos los que figuren en la relación de litigios pendientes aportada por la solicitante, así como al Fondo de Garantía Salarial a los efectos prevenidos en el artículo 184.1 de la Ley concursal.

7º Librese mandamiento por duplicado al Registro Mercantil de A Coruña comunicando la declaración de concurso voluntario de la entidad MARTINSA-FADESA S.A., la intervención en el ejercicio de las facultades de administración y disposición de sus actuales administradores y la identidad de los administradores concursales, para su inscripción en la hoja registral correspondiente.

La solicitante aportará a la mayor brevedad posible una relación de los bienes o derechos inscritos a su nombre en registros públicos a que se refiere el razonamiento jurídico octavo de esta resolución. Una vez aportada se librarán los mandamientos para la anotación preventiva de la declaración de concurso en los correspondientes registros públicos, de conformidad con lo establecido en el artículo 24. 4 de la Ley concursal.

8º Las personas legitimadas, conforme a la Ley concursal, para personarse en el procedimiento deben hacerlo por medio de procurador y letrado, a salvo lo que dispone la Ley de Procedimiento Laboral para la representación y defensa de los trabajadores.

9º Los actuales administradores de la deudora, y los que hayan desempeñado el cargo de administradores en los dos años anteriores a este auto tienen el deber de comparecer **personalmente** ante este Juzgado y ante la administración concursal cuantas veces sean requeridos y el de colaborar e informar en todo lo necesario o conveniente para el interés del concurso.

10º La solicitante aportará a la mayor brevedad posible copia en soporte digital de la solicitud de concurso y, al menos, de la Memoria, de la lista de acreedores y del inventario, para posibilitar la entrega de copias a quienes se personen y la soliciten. Se procurará aportar



copia en soporte digital de cualquier documento o escrito que en lo sucesivo presente la solicitante del concurso y las partes personadas.

Fórmense las secciones primera, segunda, tercera y cuarta del concurso, que se encabezarán con testimonio de esta resolución.

Se entregarán los oficios y mandamientos al procurador de la solicitante para que cuide de su diligenciamiento. Las publicaciones de los edictos se tramitará *con la mayor urgencia*, debiendo el procurador acreditar en el Juzgado que ha solicitado la publicación dentro de los *cinco días* siguientes a la notificación de esta resolución.

Así lo acuerda manda y firma **Pablo González-Carreró Foján**, magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de A Coruña.

Modo de impugnación.-

1.- Contra el auto de declaración de concurso cabe, por quien acredite interés legítimo, recurso de **apelación** ante la Audiencia Provincial, que no tendrá carácter suspensivo. El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este juzgado dentro de los cinco días siguientes a la última publicación del anuncio de declaración del concurso.

2.- Contra los demás pronunciamientos del auto cabe interponer recurso de **reposición** en el plazo de cinco días computados para el deudor desde la notificación del auto, y para los demás legitimados en la forma expresada en el apartado anterior. El recurso no tendrá efectos suspensivos.

Magistrado-Juez

Secretario