

Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Sevilla. Plaza nº 3

C\ Energia Solar, 1, 41014, Sevilla. Tfno.: 955189374 955189255, Fax: 955043446, Correo electrónico: Sec.Mercantil.PlazaN3.TI.sevilla.JUS@juntadeandalucia.es

N.I.G: 4109142120180073826. Órgano origen: Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Sevilla. Plaza nº 3 Asunto origen: 192 574/2018

Tipo y número de procedimiento: Pieza incidente concursal. Otros 574.16/2018.

Materia: Materia concursal

Grupo Trabajo: SB2-5

Contra: INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES, S.A

Procurador/a: MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ CASAS

AUTO

En Sevilla, a 24 de junio de 2026.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Auto nº 456/2026, de 25 de mayo, se autorizó la dación en pago interesada por las entidades financieras comparecientes, las entidades oferentes y la Administración Concursal, respecto de las fincas registrales titularidad de INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES, S.A. afectas a créditos con privilegio especial.

SEGUNDO.- Por la representación procesal de INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES, S.A. se presentó escrito solicitando aclaración y complemento del Auto nº 456/2026, de 25 de mayo.

TERCERO.- Conferido traslado a las partes, la Administración Concursal presentó escrito de alegaciones. Por la representación procesal de Banco Santander, S.A. se presentó escrito oponiéndose a la solicitud de aclaración y complemento.

Transcurrido el plazo conferido a las partes, quedaron las actuaciones pendientes de resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto de la presente resolución y límites del trámite de aclaración y complemento.


La presente resolución tiene por objeto resolver la solicitud de aclaración y complemento formulada frente al Auto nº 456/2026, de 25 de mayo.

Debe partirse de los artículos 214 y 215 LEC y del artículo 267 LOPJ.

El trámite de aclaración permite aclarar conceptos oscuros, rectificar errores materiales manifiestos o suplir omisiones de pronunciamiento, pero no autoriza a modificar el sentido de la resolución, sustituir el razonamiento jurídico ya efectuado por otro distinto, ni reabrir el debate sobre el fondo de lo decidido.



Código:	OSEQR2VASADRPSPGSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/12



Ahora bien, ello no impide que, cuando una resolución ha establecido un mecanismo de ejecución o realización sujeto a determinadas condiciones, pueda aclararse el alcance de dichas condiciones si de la propia resolución o de las alegaciones posteriores resulta la existencia de interpretaciones divergentes que puedan comprometer la efectividad de lo acordado.

En el presente caso, el Auto nº 456/2026 autorizó una dación en pago, pero condicionó su eficacia a la inexistencia de mejor oferta en el marco del mecanismo concursal previsto en el artículo 210.4 TRLC. Por tanto, la correcta identificación del parámetro de mejora, el alcance vinculante de la eventual mejor oferta y el momento de inicio del plazo de mejora son extremos directamente vinculados a la ejecución de la propia resolución.

Procede, en consecuencia, estimar parcialmente la solicitud formulada, no para revisar el fondo de la autorización concedida ni para fijar ahora cuantías concretas, sino para aclarar el criterio jurídico que ya contenía el Auto nº 456/2026 y evitar interpretaciones incompatibles con el mecanismo concursal acordado.

SEGUNDO.- Sobre el interés de la concursada en la aclaración.

Banco Santander, S.A. sostiene que la concursada carece de interés legítimo para solicitar aclaración o complemento, al encontrarse en fase de liquidación y no poder concurrir como postora.

No puede compartirse esta objeción en los términos absolutos en que se formula.

La concursada es parte en el procedimiento concursal y la resolución cuya aclaración se interesa afecta a la realización de bienes integrados en su masa activa. Aunque se encuentre en fase de liquidación, conserva interés legítimo en que la realización de sus activos se efectúe conforme a las reglas legales, con transparencia suficiente y con respeto a las condiciones del procedimiento competitivo acordado.

Otra cosa distinta es que no pueda utilizar el trámite de aclaración para reabrir el fondo de la autorización concedida o para obtener pronunciamientos nuevos no necesarios para la ejecución de la resolución.

Por ello, procede examinar individualizadamente qué extremos pueden ser aclarados y cuáles exceden de los límites de los artículos 214 y 215 LEC.


TERCERO.- El parámetro de mejora fijado por el Auto nº 456/2026.

El Auto nº 456/2026 ya fijó el criterio jurídico rector del procedimiento concursal.

El fundamento jurídico octavo estableció que la autorización quedaba condicionada a que no se presentara ningún postor dispuesto a pagar por las fincas una cantidad superior a la suma



Código:	OSEQR2VASADRPSPSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/12



de la totalidad de los créditos que se verían extinguidos como consecuencia de la dación en pago, “que son los créditos con privilegio especial que gravan cada inmueble”.

La parte dispositiva, por su parte, declaró expresamente que la dación en pago produciría el efecto legal previsto en el artículo 211.3 TRLC, quedando completamente extinguidos los créditos con privilegio especial afectos a los bienes transmitidos.

De esta forma, la resolución no identificó el parámetro de mejora competitiva ni con el valor de tasación de los inmuebles, ni con la responsabilidad hipotecaria máxima registral, ni con la deuda sindicada global, ni con las imputaciones internas realizadas en el marco del Acuerdo Marco de Financiación.

El parámetro elegido por la resolución fue el constituido por los créditos con privilegio especial cuya extinción constituye el efecto propio de la dación en pago autorizada.

A estos efectos, la referencia a los créditos con privilegio especial debe entenderse hecha a los créditos reconocidos con tal clasificación en el concurso, conforme a los textos definitivos y a las reglas concursales de determinación del valor de la garantía. Ello no prejuzga, sin embargo, el régimen de satisfacción que pudiera corresponder al acreedor garantizado si, en lugar de consumarse la dación en pago autorizada, se produjera una realización a favor de tercero por precio superior, supuesto en el que la distribución del producto obtenido se regirá por las normas propias de realización de bienes afectos a garantía real.

Esta aclaración no altera el sentido del Auto. Por el contrario, se limita a precisar el alcance de la expresión utilizada en la resolución y a excluir interpretaciones que no se corresponden con su tenor literal ni con la lógica del artículo 211.3 TRLC.

CUARTO.- Por qué el parámetro no es el valor de tasación de los bienes.

La concursada pone de manifiesto que en la operación aparecen diversas magnitudes económicas: valor de tasación, responsabilidad hipotecaria máxima, importe de privilegio especial reconocido en el concurso, deuda sindicada global e imputaciones internas.

Dicha pluralidad de magnitudes justifica la aclaración ahora acordada.


Ahora bien, no puede identificarse el parámetro de mejora con el valor de tasación de los bienes.

La tasación cumple una función distinta. Sirve como elemento de valoración del activo y permite examinar, en el momento de resolver sobre la autorización, la razonabilidad económica de la operación proyectada. Pero no constituye necesariamente el contenido económico de una dación en pago.

La dación en pago no es una compraventa con precio dinerario. Su contenido económico no consiste en el pago de una suma de dinero, sino en la extinción de la deuda



Código:	OSEQR2VASADRPSSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/12



que la operación satisfice. En el ámbito del artículo 211.3 TRLC, dicha deuda es el crédito con privilegio especial afecto al bien transmitido.

Por ello, a efectos de comparar la operación autorizada con eventuales ofertas de terceros, la magnitud relevante no es el valor abstracto o técnico del activo, sino la concreta ventaja patrimonial que la dación reporta al concurso.

Aceptar que la mejora debe referirse exclusivamente al valor de tasación podría conducir a resultados incompatibles con el interés del concurso. Si el valor de tasación fuese inferior al importe de los créditos con privilegio especial cuya extinción produce la dación, una oferta ligeramente superior a la tasación desplazaría una operación que satisfice y extingue créditos privilegiados por importe muy superior. Ello no supondría necesariamente una mejora real de la operación autorizada.

Por tanto, las tasaciones oficiales aportadas fueron relevantes para valorar la procedencia inicial de la autorización, pero no constituyen el parámetro de mejora competitiva fijado en el fundamento jurídico octavo del Auto.

QUINTO.- Por qué el parámetro no es la deuda sindicada global de 116.173.131,79 euros.

La Administración Concursal sostiene que la cantidad superior a la suma de la totalidad de los créditos que se verían extinguidos como consecuencia de la dación en pago debe identificarse con el importe total de la deuda solidaria de las sociedades del Grupo IC frente a las entidades financieras, que cifra en 116.173.131,79 euros.

No puede compartirse dicha interpretación.

La Administración Concursal no sostiene propiamente que los créditos con privilegio especial afectados por esta concreta dación en pago asciendan necesariamente a dicha cifra.

Lo que sostiene es que, al existir una deuda solidaria global y haberse diseñado la operación como solución conjunta para diversos concursos del Grupo IC, dicha deuda global debe operar como parámetro de mejora competitiva.


Tal razonamiento confunde dos planos jurídicos distintos.

Una cosa es la finalidad económica perseguida por los solicitantes mediante una operación global diseñada para dar solución conjunta a diversos concursos vinculados. Otra distinta es el objeto de la autorización judicial concedida en este procedimiento y el concreto efecto extintivo que la Ley anuda a la dación en pago autorizada.

El Auto nº 456/2026 no autorizó una liquidación global unitaria de todos los patrimonios sociales del Grupo IC, ni una consolidación de masas, ni una confusión patrimonial entre sociedades concursadas. Autorizó una concreta modalidad de realización concursal respecto de bienes determinados titularidad de IBISA.



Código:	OSEQR2VASADRPSTGNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/12



La existencia de solidaridad pasiva entre varias sociedades y la configuración económica de la operación como solución conjunta no permiten sustituir el parámetro expresamente acogido por la resolución.

El artículo 210.4 TRLC exige que la concurrencia opere respecto de la concreta realización autorizada. El artículo 211.3 TRLC determina que, en la dación en pago, queda completamente satisfecho el crédito con privilegio especial afecto al bien transmitido.

Por tanto, el parámetro de comparación no puede venir determinado por la viabilidad económica de una operación global proyectada para varias sociedades del grupo, sino por el efecto extintivo de la concreta dación en pago autorizada en este concurso.

La finalidad del artículo 210.4 TRLC no es preservar la operación inicialmente diseñada frente a cualquier alternativa de mercado, sino permitir que, antes de su consumación, pueda comprobarse si existe una oferta objetivamente más beneficiosa para el concurso. Desde esta perspectiva, la interpretación sostenida por la Administración Concursal desplaza indebidamente el centro de gravedad del análisis desde la concreta operación autorizada y el interés propio del concurso hacia la conservación de una operación global previamente estructurada, criterio que no puede ser acogido como rector de la publicidad ni del procedimiento competitivo legalmente previsto.

La publicidad de una realización concursal debe configurarse de manera que facilite la concurrencia efectiva de eventuales interesados y permita contrastar la operación inicialmente proyectada con las condiciones reales del mercado, no de forma que establezca barreras de entrada derivadas de magnitudes económicas ajenas a la concreta operación autorizada.

Además, de aceptarse la tesis defendida por la Administración Concursal, la concurrencia competitiva podría quedar privada de utilidad práctica real, al exigirse a cualquier tercero interesado la superación de una magnitud económica que no guarda correspondencia directa con el concreto efecto extintivo producido por la dación en pago autorizada. El artículo 210.4 TRLC no puede interpretarse de forma que convierta la concurrencia en un trámite meramente formal o ilusorio, ni que reduzca el mecanismo competitivo a una ratificación de una operación previamente diseñada por sus promotores.


Por todo ello, la interpretación sostenida por la Administración Concursal no puede ser acogida, debiendo mantenerse el criterio ya establecido en el Auto nº 456/2026, según el cual el parámetro de mejora competitiva viene determinado por los créditos con privilegio especial cuya extinción constituye el efecto propio de la dación en pago autorizada.

SEXTO.- Sobre la alegación de la Administración Concursal relativa a la función clasificatoria del privilegio especial.

La Administración Concursal añade que la cuantificación del crédito con privilegio especial en la lista de acreedores se realiza, conforme a la Ley Concursal, tomando como referencia nueve décimos del valor de tasación, y que dicha cuantificación no implica que, si



Código:	OSEQR2VASADRPSTGNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/12



en el momento de enajenación el valor del bien fuese distinto al tasado, se modifiquen los derechos del acreedor con privilegio.

Esta alegación no desvirtúa la conclusión anterior.

La cuestión ahora resuelta no consiste en determinar, con carácter abstracto, hasta qué importe podrá percibir finalmente el acreedor garantizado en caso de realización del bien a favor de un tercero.

Tampoco consiste en resolver si, una vez realizado el bien, el acreedor con garantía real puede percibir con cargo al producto de realización una cantidad superior al importe del privilegio especial reconocido en la lista de acreedores.

La cuestión aquí planteada es distinta: se trata de aclarar cuál es el parámetro de mejora que el Auto nº 456/2026 fijó para que un tercero pueda desplazar la dación en pago autorizada.

Y dicho parámetro, conforme al propio tenor del Auto, viene constituido por los créditos con privilegio especial cuya extinción produce la dación en pago autorizada.

Por tanto, aun admitiendo que la realización efectiva de la garantía pueda plantear cuestiones distintas sobre la distribución del precio obtenido, ello no transforma la deuda global sindicada ni la responsabilidad hipotecaria máxima registral en el parámetro de mejora previsto por la resolución.

Dicho de otro modo: una cosa es el umbral económico que debe superar una oferta para ser considerada mejor que la dación en pago autorizada; otra distinta es el régimen de satisfacción del acreedor garantizado si finalmente se produce una venta a tercero.

Ambas cuestiones no deben confundirse.

SÉPTIMO.- Sobre la responsabilidad hipotecaria máxima registral y la información registral.

Tampoco puede identificarse el parámetro de mejora con la responsabilidad hipotecaria máxima registral.


La responsabilidad hipotecaria máxima cumple una función propia en el ámbito registral e hipotecario, al delimitar frente a terceros la extensión de la responsabilidad real de la finca por los conceptos garantizados.

Pero dicha responsabilidad no coincide necesariamente con el crédito vivo, ni con el crédito exigible, ni con el crédito reconocido en el concurso, ni con el crédito con privilegio especial afectado por la concreta operación de dación en pago.

La información registral es relevante para identificar los bienes, las garantías, el rango y las cargas existentes sobre las fincas. Sin embargo, la determinación de los créditos



Código:	OSEQR2VASADRPSTSGSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/12



con privilegio especial afectados por la operación exige atender también a la documentación concursal obrante en autos, singularmente a la clasificación crediticia efectuada en el concurso.

Por ello, debe precisarse que cualquier referencia anterior a la información registral no puede entenderse como remisión a la responsabilidad hipotecaria máxima ni como autorización para fijar el umbral de mejora atendiendo exclusivamente a magnitudes registrales. La Administración Concursal deberá efectuar la publicidad aplicando el criterio jurídico fijado por el Auto y ahora aclarado, atendiendo a la información concursal y registral obrante en las actuaciones.

OCTAVO.- Sobre la improcedencia de fijar ahora cuantías concretas o desglose por finca.

La concursada solicita que se fije el importe individualizado del crédito con privilegio especial cuya extinción se declara, con desglose finca por finca.

No procede acceder a esta solicitud.

La presente resolución aclara el criterio jurídico aplicable, pero no tiene por objeto efectuar operaciones cuantitativas individualizadas ni reconstruir la correspondencia económica entre cada finca y cada crédito afectado.

La fijación judicial de importes concretos, con desglose por finca, excedería del ámbito propio de la aclaración y complemento y supondría transformar este trámite en una actuación material de ejecución de la resolución autorizatoria.

Corresponde a la Administración Concursal aplicar el criterio jurídico fijado por el Auto nº 456/2026, en los términos ahora aclarados, y reflejarlo de forma clara, precisa, completa y verificable en la publicidad que debe realizarse.


En particular, la publicidad deberá permitir a los eventuales interesados conocer:

1. Las fincas objeto de la operación.
2. Los créditos con privilegio especial afectados por la dación en pago autorizada.
3. La suma de dichos créditos que constituye el umbral de mejora competitiva.
4. Que dicho umbral no se identifica con el valor de tasación, ni con la responsabilidad hipotecaria máxima registral, ni con la deuda sindicada global, ni con las imputaciones internas derivadas de la financiación sindicada.

La Administración Concursal deberá efectuar dicha publicidad bajo su responsabilidad, conforme a la documentación concursal y registral obrante en autos y al criterio jurídico establecido por esta resolución.



Código:	OSEQR2VASADRPSPSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/12



NOVENO.- Sobre el carácter real y vinculante del procedimiento concurrencial.

La concursada solicita que se aclare si la presentación de una mejor oferta válida determina la adjudicación al mejor postor o si resulta necesario algún acto adicional de conformidad, validación o aceptación por parte de las entidades financieras solicitantes, las oferentes o la Administración Concursal.

Procede aclarar este extremo.

El Auto nº 456/2026 estableció que, de presentarse alguna oferta válida, la Administración Concursal citaría al solicitante de la dación en pago y a los postores a una licitación, levantaría acta del acto celebrado y adjudicaría la finca al mejor de los postores, sin necesidad de nueva autorización judicial, en tanto que la resolución ya le confería título para ello.

De ello se desprende que el procedimiento concurrencial previsto no constituye una mera consulta, tanteo o prospección de mercado.

Se trata de un mecanismo competitivo real, orientado a verificar si existe una oferta económicamente más favorable que la operación inicialmente autorizada.

En consecuencia, presentada una oferta válida que supere el umbral fijado y cumplidos los requisitos previstos en el Auto, la adjudicación deberá efectuarse a favor del mejor postor conforme al resultado del procedimiento competitivo, sin necesidad de una nueva autorización judicial ni de una ulterior conformidad discrecional por parte de los promotores de la operación inicialmente autorizada.

La solución contraria vaciaría de contenido el mecanismo previsto en el artículo 210.4 TRLC, desincentivaría la participación de terceros y resultaría incompatible con la exigencia de consignación impuesta a los potenciales oferentes.

DÉCIMO.- Sobre el eventual exceso y el artículo 213.1 TRLC.


La concursada solicita que se complemente el Auto declarando expresamente que, si en el procedimiento concurrencial se presentara una mejor oferta y el precio satisfecho excediera de la suma de los créditos con privilegio especial extinguidos, dicho exceso correspondería a la masa activa de IBISA, de conformidad con el artículo 213.1 TRLC.

No procede efectuar tal complemento en los términos solicitados.

La cuestión relativa al eventual destino de un remanente presupone la concurrencia de un hecho futuro e incierto: que se presente una oferta superior, que dicha oferta sea válida, que resulte vencedora en la licitación y que finalmente se produzca una realización de los bienes a favor de un tercero.



Código:	OSEQR2VASADRPSTGNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/12



El Auto nº 456/2026 no tenía por objeto resolver anticipadamente todas las consecuencias patrimoniales de una eventual realización alternativa, sino autorizar una dación en pago condicionada a la inexistencia de mejor oferta.

La eventual distribución del precio obtenido en caso de adjudicación a un tercero se regirá por las normas legales aplicables a la realización de bienes afectos a privilegio especial y a la satisfacción de los créditos garantizados con cargo al producto de realización.

No existe, por tanto, omisión de pronunciamiento susceptible de complemento en los términos del artículo 215 LEC. La pretensión de que se declare ahora, de forma anticipada y abstracta, el destino de un eventual exceso futuro excede del objeto propio de la presente aclaración.

Ello se entiende sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda y en el momento procesal oportuno, de las normas imperativas que regulen la distribución del producto de realización, incluido el artículo 213 TRLC si concurren sus presupuestos.

UNDÉCIMO.- Sobre el mecanismo de imputación y descuento progresivo.

La concursada solicita que se aclare el fundamento jurídico segundo del Auto en relación con el mecanismo de imputación y descuento progresivo sobre la financiación sindicada global, por entender que podría resultar incompatible con el efecto solutorio pleno del artículo 211.3 TRLC.

Procede efectuar una aclaración limitada.

La referencia contenida en el Auto al mecanismo de imputación y descuento progresivo no pretendía limitar, condicionar ni enervar el efecto extintivo que el artículo 211.3 TRLC produce respecto de los créditos con privilegio especial afectados por la operación autorizada.


Dicha referencia respondía a una finalidad distinta: coordinar los efectos económicos de las distintas operaciones proyectadas en concursos vinculados y evitar que la satisfacción obtenida mediante sucesivas daciones en pago o realizaciones de activos pudiera traducirse en una percepción acumulada superior al importe efectivamente adeudado.

Por tanto, la dación en pago autorizada produce, en este concurso, el efecto legal previsto en el artículo 211.3 TRLC respecto de los créditos con privilegio especial afectados por los bienes transmitidos, sin que la referencia al descuento progresivo pueda interpretarse como una autorización para mantener inalterado en el concurso de IBISA el mismo crédito privilegiado ya extinguido por efecto de la dación.

Ahora bien, no procede efectuar en este trámite un pronunciamiento adicional sobre las relaciones internas entre codeudores solidarios, sobre eventuales acciones de regreso, sobre la distribución definitiva de la financiación sindicada global o sobre la clasificación de eventuales saldos en otros concursos vinculados, extremos que exceden del objeto de la presente aclaración y del propio Auto autorizadorio.



Código:	OSEQR2VASADRPSPGSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/12



DUODÉCIMO.- Sobre la suspensión del procedimiento concursal.

La concursada solicita la suspensión del procedimiento concursal hasta que se resuelva la solicitud de aclaración y complemento.

Esta cuestión ya fue resuelta por providencia de 2 de junio de 2026, que denegó la suspensión interesada al entender que el plazo de diez días previsto en el fundamento jurídico octavo y en el ordinal cuarto de la parte dispositiva del Auto nº 456/2026 no había comenzado todavía a transcurrir, al encontrarse pendiente la realización de la publicidad acordada.

En todo caso, una vez dictada la presente resolución, la petición de suspensión queda privada de objeto.

Debe precisarse, no obstante, que el plazo de diez días sólo comenzará a computarse desde la última publicación que se practique de forma conforme al Auto nº 456/2026 y a la presente aclaración.

Por tanto, si la publicidad aún no se hubiera realizado, deberá practicarse incorporando de forma clara el parámetro jurídico aclarado en esta resolución. Si se hubiera realizado sin reflejar adecuadamente dicho parámetro, deberá efectuarse nuevamente o complementarse en términos suficientes para garantizar la transparencia del procedimiento concursal y la igualdad de oportunidades de los eventuales interesados.

Por todo ello, procede estimar parcialmente la solicitud de aclaración y complemento.

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO:


1.- ESTIMAR PARCIALMENTE la solicitud de aclaración y complemento formulada por la representación procesal de INICIATIVAS DE BIENES INMUEBLES, S.A. frente al Auto nº 456/2026, de 25 de mayo, en los términos que se expresan a continuación.

2.- ACLARAR que el parámetro económico de mejora competitiva previsto en el fundamento jurídico octavo y en el ordinal cuarto de la parte dispositiva del Auto nº 456/2026 viene constituido por el importe de los créditos con privilegio especial afectados por la dación en pago autorizada y reconocidos como tales en los textos definitivos del concurso, cuya extinción constituye el efecto propio de la dación en pago conforme al artículo 211.3 TRLC, sin perjuicio del régimen de satisfacción que proceda si finalmente se produce una realización de los bienes a favor de un tercero.

3.- ACLARAR que dicho parámetro no se identifica con el valor de tasación de los inmuebles, ni con la responsabilidad hipotecaria máxima registral, ni con la deuda sindicada



Código:	OSEQR2VASADRPSTGNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/12



global de 116.173.131,79 euros, ni con las imputaciones internas efectuadas en el marco del Acuerdo Marco de Financiación.

4.- DENEGAR la solicitud de fijación judicial de cuantías concretas y de desglose individualizado por finca, por exceder del ámbito propio de los artículos 214 y 215 LEC, sin perjuicio de que la Administración Concursal deba efectuar dicha determinación en sede de ejecución y publicidad de la operación autorizada.

5.- REQUERIR a la Administración Concursal para que la publicidad acordada en el Auto nº 456/2026 se realice, o en su caso se complemente, de forma clara, precisa, completa y verificable, incorporando el criterio jurídico establecido en la presente resolución e identificando la suma que constituye el umbral de mejora competitiva conforme a los créditos con privilegio especial afectados por la dación en pago autorizada.

6.- ACLARAR que el plazo de diez días previsto en el Auto nº 456/2026 comenzará a computarse desde la última publicación que incorpore correctamente el criterio indicado en esta resolución.

7.- ACLARAR que el procedimiento concursal previsto en el fundamento jurídico octavo del Auto nº 456/2026 constituye un mecanismo competitivo vinculante, de modo que, presentada una mejor oferta válida y cumplidos los requisitos fijados en la resolución, la Administración Concursal deberá adjudicar al mejor postor, sin necesidad de nueva autorización judicial ni de conformidad adicional discrecional de las entidades financieras solicitantes, las oferentes iniciales o la propia Administración Concursal.

8.- DENEGAR el complemento interesado relativo a la declaración anticipada del destino de un eventual exceso de precio en caso de adjudicación a tercero, sin perjuicio de la aplicación, cuando proceda, de las normas legales imperativas que regulen la distribución del producto de realización de bienes afectos a privilegio especial.

9.- ACLARAR que la referencia contenida en el fundamento jurídico segundo del Auto nº 456/2026 al mecanismo de imputación y descuento progresivo sobre la financiación sindicada global no limita ni condiciona el efecto extintivo que el artículo 211.3 TRLC produce respecto de los créditos con privilegio especial afectados por la dación en pago autorizada, sino que responde exclusivamente a una finalidad de coordinación entre concursos vinculados y de evitación de duplicidades de cobro.

10.- DENEGAR la suspensión interesada, por haber sido ya resuelta por providencia de 2 de junio de 2026 y quedar, en todo caso, privada de objeto tras el dictado de la presente resolución.


11.- DESESTIMAR la solicitud en todo lo demás.

Notifíquese esta resolución a las partes personadas.

Contra la presente resolución no cabe recurso.



Código:	OSEQR2VASADRPSPGSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/12



Así lo acuerda, manda y firma S. S^a.

LA MAGISTRADA

LA LETRADA DE LA ADMÓN. DE JUSTICIA

"En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y ex Reglamento general de protección de datos (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos).

En consecuencia, 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."



Código:	OSEQR2VASADRPSPGSNEHGTEUXW3KEXE	Fecha	24/06/2026
Firmado Por	ANA MARÍN HERRERO ANA MARÍA GULLON GULLON		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/12

