

PROPOSTA D'ACORD PER LA SESSIÓ EXTRAORDINÀRIA 5/2022 DEL CONSELL SOCIAL PER LA QUAL S'AUTORITZA EL CONSENTIMENT AL NEGOCI JURÍDIC DE REVERSIÓ DELS DRETS REALS DE SUPERFÍCIE IDENTIFICATS EN LA PROPOSTA DE L'ADMINISTRACIÓ CONCURSAL CONSULTING YARD S.L.P. I EN LES CONDICIONS RESSENYADES EN LA MATEIXA

EXPOSICIÓ DE MOTIUS:

1. Atès que en data 11 d'abril de 2002 la Universitat de Girona va rebre la Providència del Jutjat del Mercantil nº 1 de Girona, dictada per Sr, Jutge Santiago Aragonés Seijo, que s'adjunta com a **annex 1**, i en la qual literalment es diu el següent:

“Por presentado en fecha 28 de febrero de 2022 el anterior escrito por la administración concursal CONSULTING YARD S.L.P, con sus documentos adjuntos y copias, únase a la sección 5ª de liquidación. De conformidad con lo interesado, acuerdo que se requiera a la Universitat de Girona, a través del procurador Sr. Narcís Juglà Serra al objeto de que, en el plazo de 2 MESES, a computar desde la notificación de la presente resolución, comunique a este Juzgado si presta su consentimiento al negocio jurídico de reversión de los derechos reales de superficie identificados en la propuesta que incluye el anterior escrito y en las condiciones reseñadas en la misma”.

2. Atès que l'esmentada Proposta de reversió a la Universitat de Girona, que s'adjunta com a **annex 2**, fou dictada, en data 28 de febrer de 2022, per la Sra. Sole Font i Puig, persona designada per l'entitat Consulting Yard S.L.P. per a exercir les funcions del càrrec d'administrador concursal de la Fundació Privada Parc Científic i Tecnològic de la Universitat de Girona;
3. Atès que l'esmentada proposta de reversió a la Universitat de Girona fa referència als drets reals de superfície titularitat de la Fundació privada Parc Científic i Tecnològic de la Universitat de Girona que la Universitat de Girona va cedir gratuïtament a la Fundació Privada Parc Científic i Tecnològic de la Universitat de Girona, i en l'execució de la qual es van construir i equipar els edificis i subunitats productives que no han resultat alienats en les tres primeres fases de la liquidació, i atès que n'explicita els fets en què aquesta reversió es fonamenta;

Per tot això, i en virtut de les competències que l'apartat e) de l'article 88 de la Llei 1/2003, de 19 de febrer, d'universitats de Catalunya, atribueix al Ple del Consell Social, es proposa

ACORDAR:

Primer. Autoritzar el rector de la Universitat de Girona perquè presti el consentiment al negoci jurídic de reversió dels drets reals de superfície identificats en la proposta de l'administració concursal Consulting Yard. S.L.P. i en les condicions ressenyades en la mateixa.

Girona, 2 de juny de 2022
El gerent

Josep M. Gómez Pallarès

Entidad concursada: FUNDACIO PRIVADA PARC CIENTIFIC i TECNOLOGIC UNIVERSITAT DE GIRONA.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 1 DE GERONA

DOÑA SOLE FONT PUIG, persona designada por la entidad CONSULTING YARD SLP, para ejercer las funciones del cargo de administrador concursal de la **FUNDACIO PRIVADA PARC CIENTIFIC i TECNOLOGIC DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA**, (**en adelante, la “Fundación”**), según consta acreditado en los autos del procedimiento reseñado en la cabecera, ante el Juzgado comparece y, como mejor en derecho proceda, **DICE**:

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el plan de liquidación aprobado mediante auto de 24 de julio de 2017, en concreto respecto de la cuarta fase de la liquidación, esta administración concursal presenta **PROPUESTA DE REVERSIÓN** a la *Universitat de Girona* de los derechos reales de superficie de titularidad de la *Fundación* que aquélla cediera gratuitamente a ésta, y en cuya ejecución se construyeron y equiparon los edificios y sub-unidades productivas que no han resultado enajenados en las tres primeras fases de la liquidación.

Lo que realiza con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- CONTENIDO DE LA FASE DE REVERSIÓN EN EL PLAN DE LIQUIDACIÓN

1.1.- El contenido de la propuesta se ajusta a lo acordado por Su Señoría en el plan de liquidación.

1.2.- La administración concursal presentó un plan de liquidación en el que, anticipando las dificultades que podía presentar la enajenación de los derechos de superficie, principalmente respecto de tres de los edificios del *Parque Científico y Tecnológico*, se proponía la inclusión en el mismo de una cuarta fase en la que los derechos podrían, a propuesta de la administración concursal, y mediante negocio distinto al de la adjudicación, revertir al superficiante en unas condiciones que incluían la subrogación de éste en la posición jurídica que ocupa la *Fundación* en los contratos celebrados con usuarios, trabajadores y proveedores, y el pago de una contraprestación equivalente al valor razonable de aquella parte de los derechos de superficie que finalmente pudieran revertir.

1.3.- Esta previsión del plan de liquidación fue matizada por Su Señoría, por los motivos que constan en el razonamiento jurídico tercero del auto aprobatorio.

Acordó Su Señoría que no era posible imponer al propietario del suelo, por el mero hecho de serlo, unas condiciones tan onerosas, al implicar una imposición de obligaciones carente de marco legal.

1.4.- Las matizaciones efectuadas por Su señoría tienen, a juicio de esta administración concursal, las siguientes consecuencias.

1.4.1.- En primer lugar, la de poner de manifiesto una situación jurídica que, en realidad, la administración concursal no estaba cuestionando.

No consideraba ésta, al diseñar la fase de reversión, que resultara posible imponer al superficiante la reversión de los derechos reales de superficie, ni, por ello, forzarle a aceptar la reunión anticipada en su persona de los derechos de propiedad del suelo y los derechos del superficiario.

No se consideraba, en efecto, ni que existiera marco legal para dicha imposición ni, mucho menos, para imponerla en determinadas condiciones, o en condiciones de cierta onerosidad.

Pretendía la administración concursal únicamente que, si esa fuera la voluntad del superficiante, asumiera éste una contraprestación similar al valor razonable de los edificios e instalaciones construidos en ejecución de los derechos de superficie; lo que se pretendía a efectos de evitar un perjuicio injustificado a los acreedores que habían financiado la construcción del *Parque Científico y Tecnológico*.

1.4.2.- En cualquier caso, lo que acordó Su Señoría fue que a la cedente no pudiera imponérsele, con ocasión de la reversión, ni unas condiciones tan onerosas ni cualesquiera otras condiciones distintas de las que resulten del título de la cesión de los derechos de superficie y, además, pero esto último sólo eventualmente, de las que puedan llegar a acordar las partes interesadas en la reversión.

Y así, transcribiendo literalmente el párrafo relevante del auto aprobatorio del plan de liquidación:

*“Dicha reversión se regirá, en cuanto a sus condiciones y efectos, **por lo en su día pactado en la escritura de cesión del derecho de superficie y en los acuerdos en los que, en su caso, lleguen las partes interesadas sobre las condiciones de la reversión**, teniendo en cuenta que, en caso de reversión y, por tanto, de reunión de los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeran sobre uno y otro derecho continuarán gravándolas separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie”.*

1.4.3.- Acordó, por tanto, Su Señoría que la cuarta fase de la liquidación tenga por objeto un negocio jurídico -entendido, obviamente, como acuerdo de voluntades sobre las condiciones relativas a la modificación de los derechos subjetivos implicados, incluyendo su objeto y causa- en cuya virtud los derechos de propiedad del suelo y los derechos reales de superficie deben reunirse anticipadamente en la persona del cedente; condiciones que deben ser necesariamente aquellas que en su día pactaron cedente y cesionario en las escrituras públicas de cesión de los derechos reales de superficie y, además, pero sólo eventualmente, las que sobre las condiciones

de la reversión no previstas en el título de la cesión puedan acordar las partes interesadas en la misma.

Se acordó, además, que, por regirse el derecho de superficie por las disposiciones contenidas en el capítulo II del Título V del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de suelo* -vigente al constituirse el derecho-, por la legislación civil en lo no previsto en esa norma, y por el título constitutivo del derecho, según el artículo 40.4 de dicho real decreto legislativo), conforme a lo previsto en el artículo 41 de la citada ley (que dispone que: “*Si por cualquier otra causa* -distinta de la extinción en el término pactado- *se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeran sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie*), que las cargas que recayeran sobre uno y otro derecho, propiedad del suelo y superficie, deberán continuar gravándolos, en este supuesto de reversión anticipada, separadamente hasta el total transcurso del plazo de cesión del derecho de superficie tal como fue pactado en el título de la cesión.

1.4.4.- Cargas que, tras producirse la transmisión, en la tercera fase de la liquidación, de los derechos de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio denominado “*Centro de empresas*”, son únicamente las siguientes:

1ª *Carga*: Derecho real de uso cedido gratuitamente a la Diputación de Gerona, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Gerona don José María Estropá Torres, el día 1 de julio de 2008, bajo el número 895 de su protocolo.

2ª *Carga*: Derecho real de uso cedido gratuitamente a la Diputación de Gerona, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Gerona doña Belén Mayoral del Barrio, en fecha 2 de junio de 2015, bajo número 950 de su protocolo.

3ª *Carga*: Tres derechos reales de hipoteca inmobiliaria que, en garantía de la obligación de pago de un crédito derivado de tres aplazamientos concedidos a la *Fundación* por la *AEAT*, reconocidos en el concurso con clasificación de créditos con privilegio especial e importe de 241.357,25 €, se constituyeron, antes de la declaración de concurso, en favor del Estado, sobre el edificio *Narcís Monturiol*, mediante escritura de constitución de hipoteca inmobiliaria unilateral otorgada ante el notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, en fecha 10 de mayo de 2013, bajo número 869 de su protocolo.

SEGUNDO.- CIRCUNSTANCIAS DE LA REVERSIÓN

2.1.- Naturaleza excepcional y de último recurso de la reversión:

La denominada *fase de reversión*, cuarta y última de las previstas en el plan de liquidación, fue diseñada como una solución excepcional, de último recurso, en previsión de que pudieran agotarse todas las posibilidades de enajenación de alguno de los derechos de superficie.

Se pretendía, con ello, evitar que la situación concursal y la administración judicial de una actividad económica privada pudiera perpetuarse, como consecuencia de la imposibilidad de enajenar los derechos y de lo inviable de su abandono. Se trata, en efecto, de tres edificios dotados de instalaciones y equipos avanzados, que son base material de una actividad académica, empresarial y científica de notable importancia.

La excepcionalidad de la solución -y así se deduce de la transcripción literal de lo que en el auto aprobatorio del plan de liquidación se dispuso y no dispuso sobre la reversión-, es, a su vez, el motivo que justifica la inaplicación a la reversión de lo previsto en el artículo 224.2 de la Ley Concursal para el caso de adquisición de unidades productivas por persona especialmente relacionada con la concursada.

A los efectos de dicha inaplicabilidad, fue precisamente para dejar constancia de la necesidad de contar con una solución excepcional, de último recurso, por la que la administración concursal diseñó un plan de liquidación con tanta complejidad de fases y mecanismos de realización. Se trataba, en definitiva, de despejar toda duda razonable en torno a la cuestión de si el agotamiento del proceso de liquidación implica la inviabilidad de la enajenación de los edificios y derechos que finalmente deben revertir, cuestión a la que esta administración concursal ha dado respuesta extensa en escrito presentado en el juzgado el 29 de junio de 2021.

2.2.- Partes interesadas en la reversión:

No identificó Su Señoría, quizá por entenderlo obvio, quiénes pudieran ser las que denomina “*partes interesadas en la reversión*”, pero son éstas, sin duda, además de la *Universitat de Girona* y la *Fundación*, partes en el negocio de cesión, los acreedores privilegiados, únicos acreedores con expectativas viables de cobro con cargo a la liquidez que pueda obtenerse durante la fase de liquidación, ya mediante la enajenación de derechos, ya como resultado de la propia actividad económica de la *Fundación*.

Siendo éstas las partes interesadas en el negocio de la reversión, parece también indiscutible que dos de ellas, la *Universitat de Girona* y la *Fundación*, lo son de forma necesaria, por haberlo sido también en el negocio de cesión, mientras que las otras, los acreedores privilegiados, que no fueron parte en el negocio de cesión, podrían eventualmente serlo en el negocio de reversión, pero sin resultar ello necesario a efectos de su perfeccionamiento y validez.

En la actualidad, según ha podido constatar esta administración concursal, dichos acreedores privilegiados son la *Agencia de Investigación y Ciencia*, adscrita al *Ministerio de Investigación y Ciencia*, y representada en el concurso por la *Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT)*, principal acreedor del concurso, que ostenta créditos con privilegio general por importe reconocido de 13.426.449,97 €; la propia *AEAT*, que ostenta un crédito con privilegio especial de importe reconocido de 253.311,75 €, dotado de las garantías hipotecarias constituidas sobre el derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio *Narcís Monturiol*; y la *Generalitat* de Cataluña, titular de un crédito con privilegio general de importe reconocido de 443.027,00 €.

2.3.- Derechos de superficie objeto de la posible reversión:

Los derechos de superficie que deben revertir son los siguientes:

2.3.1.- Derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio denominado “*Narcís Monturiol*”, junto con sus instalaciones y equipos.

1.- Constituye su título la escritura de cesión gratuita de derecho de superficie autorizada por el notario de Gerona don Enric Brancós Núñez el día 14 de junio de 2012, con número de

protocolo 2.217. La duración del derecho de superficie fue establecida en 68 años, a computar desde el 14 de junio de 2012.

Este derecho está inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Volumen 4020, Libro 173, folio 99, finca 5152 de Gerona, por la parte de la finca que radica en el término municipal de Gerona; e inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Volumen 4024, Libro 74, folio 178, finca 2843 de Gerona, por la parte de la finca que radica en el término municipal de Quart.

En virtud de escritura de rectificación del derecho de superficie, otorgada el 10 de mayo de 2013 ante el notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 868, se rectificó el derecho de superficie en el sentido de constituir dos derechos de superficie, un primero sobre una parcela de 12.408,01 m² radicado en el término municipal de Gerona, que incluye el edificio “Narcís Monturiol”; y un segundo sobre una porción de terreno de 34.011,34 m², que incluye la parte que ocupa el edificio H2O-ICRA, de los que 21.598,82 m² están radicados en Gerona y 12.421,52 m² están radicados en Quart.

En virtud de escritura de rectificación del derecho de superficie, otorgada el 26 de noviembre de 2013 ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 2272, se rectificó el derecho de superficie, en el sentido de constituir tres derechos de superficie: el primero, finca registral 5152/1 de Gerona, sección 2^a, folio 193 del volumen 4075, que coincide con el ya constituido sobre la anterior parcela de 12.408,01 m², radicado en el término municipal de Gerona, en el que se halla el edificio “Narcís Monturiol”; y, por otra parte, un segundo, finca registral 5152/2 de Gerona, sección 2^a al folio 200 del volumen 4075, libro 143; y un tercero, finca registral 5152/3 de Girona, sección 2^a al folio 129 del volumen 4081, del libro 144, y finca registral 2843/3 de Quart, al folio 104 del volumen 4078 del libro 80; en las que se ubica el edificio H2O-ICRA.

2.- La cesión del derecho de superficie fue sometida, según consta en la escritura notarial de la cesión, a condición resolutoria, por la que la finca debía ser destinada de forma exclusiva a la construcción de los dos edificios que forman parte del complejo de instalaciones del *Parque Científico y tecnológico de la Universidad de Gerona*, los edificios *Narcís Monturiol* y *H2O-ICRA*, antes del 31 de diciembre de 2013, junto con sus instalaciones, infraestructuras y urbanización, y debían, asimismo, tras la construcción, tanto la finca como sus edificaciones e instalaciones ser destinadas de forma exclusiva a finalidades de centros de investigación y servicios universitarios.

En virtud de esta condición resolutoria, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas a dicha finalidad fundacional.

3.- Según consta en la escritura notarial de la cesión, el derecho de superficie cedido se extinguirá el 31 de diciembre de 2080; y a la extinción del derecho de superficie, los edificios construidos deben revertir gratuitamente a la Universidad de Girona, incluyendo todas las construcciones, obras y mejoras, según es de ver en la referida escritura notarial.

4.- La declaración notarial de obra nueva finalizada de las edificaciones construidas se realizó mediante escritura notarial, otorgada el 10 de mayo de 2013 ante el Notario de Gerona don

Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 868, según inscripción 1ª de fecha 19 de junio de 2013, al Folio 193, del Libro 143, Tomo 4075.

5.- El edificio *Narcís Monturiol*, construido en ejecución de este derecho de superficie, está inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Girona. Dirección: Emili Grahit, 91. Número de finca: 5152. Inscripción 2ª, Tomo 4075, Libro 143, Folio 193. IDIFUR: 17009000995910. Su referencia catastral es 6664801DG8466F0001EJ.

6.- El derecho de superficie se halla sujeto a las siguientes cargas:

6.1.- Hipoteca unilateral, constituida a favor del Estado, de conformidad con acuerdo de aplazamiento/fraccionamiento de pago, expediente 171240329371H, en garantía del importe total de quinientos tres mil trescientos setenta y nueve euros y cincuenta y cinco céntimos, que comprende el importe del principal de la deuda de trescientos cincuenta y dos mil setecientos setenta y un euros y veintidós céntimos, cuarenta y nueve mil novecientos treinta y dos euros y cuarenta y tres céntimos de intereses de demora, y más un veinticinco por ciento de la suma de ambas partidas, que son cien mil seiscientos setenta y cinco euros y noventa y un céntimos, para costas.

Fue constituido este derecho real de garantía mediante escritura autorizada el 10 de mayo de 2013 por el notario de Gerona don Enric Brancós Núñez, bajo número 869 de su protocolo. Fecha de inscripción: 25 de junio de 2013.

6.2.- Hipoteca unilateral, constituida a favor del Estado, de conformidad con acuerdo de aplazamiento/fraccionamiento de pago, expediente 171240329370V, en garantía del importe total de ciento cuarenta y cinco mil ochocientos sesenta y seis euros y ochenta y seis céntimos, que comprende el importe del principal de la deuda de ciento ocho mil novecientos sesenta y dos euros y setenta y un céntimos, siete mil setecientos treinta euros y setenta y ocho céntimos de intereses de demora, y más un veinticinco por ciento de la suma de ambas partidas, que son veintinueve mil ciento setenta y tres euros y treinta y siete céntimos, para costas.

Constituido este derecho real de garantía mediante escritura autorizada el 10 de mayo de 2013 por el notario de Gerona don Enric Brancós Núñez, número 869 de protocolo. Fecha de inscripción: 25 de junio de 2013.

6.3.- Hipoteca unilateral, constituida a favor del Estado, de conformidad con acuerdo de aplazamiento/fraccionamiento de pago, expediente 171240329369Q, en garantía del importe total de noventa y seis mil doscientos cincuenta y seis euros y cuarenta y tres céntimos, que comprende el importe del principal de la deuda de sesenta y ocho mil seiscientos sesenta y cinco euros y sesenta y un céntimos, ocho mil trescientos treinta y nueve euros y cincuenta y cuatro céntimos de intereses de demora, y más un veinticinco por ciento de la suma de ambas partidas, que son diecinueve mil doscientos cincuenta y un euros y veintinueve céntimos, para costas.

Constituido este derecho real de garantía mediante escritura autorizada el 10 de mayo de 2013 por el notario de Gerona don Enric Brancós Núñez, número 869 de protocolo. Fecha de inscripción: 25 de junio de 2013.

Las anteriores tres hipotecas constituyen en la actualidad garantía real de los créditos con privilegio especial de naturaleza pública, de importe total reconocido en el concurso de 253.311,75 €, que la AEAT ostenta frente a la Fundación.

El valor de la garantía a los efectos del artículo 272.1 de la Ley Concursal (garantías constituidas en aseguramiento de crédito que goce de privilegio especial) es de 253.311,75 €.

6.4.- Derecho de uso, cedido, hasta el 16 de septiembre del año 2.080, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Gerona doña Belén Mayoral del Barrio, en fecha de 2 de junio de 2015, bajo número de su protocolo 950; actuando como entidad cedente la *Fundación* y como entidad cesionaria la *Diputación de Gerona*. La superficie cuyo uso fue objeto de cesión consiste en las plantas 2ª y 3ª del bloque B del edificio Narcís Monturiol, espacios P2 B1 a P2 B12 y P3 B1 a P3 B12.

2.3.2.- Cuota indivisa del 31,67 % del derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio denominado “Jaume Casademont”.

1.- Constituye su título la escritura de cesión de derecho de superficie de la parcela Sur, autorizada por el notario de Gerona don José María Estropá Torres el 16 de diciembre de 2005, bajo número de su protocolo 2.834 (nº de finca 37759).

La cesión del derecho de superficie se realizó por plazo de 75 años a computar a partir del 16 de diciembre de 2005.

El derecho de superficie está inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Tomo 3744, Libro 1081 de Gerona-1ª, folio 198. Finca 37759.

2.- La cesión del derecho de superficie fue sometida, según consta en la escritura notarial de cesión, a condición resolutoria, aplicable durante toda la duración del derecho de superficie, por la que la finca debía ser destinada de forma exclusiva a finalidades universitarias de la Ciudad de Gerona y, en concreto, a la construcción de centros de investigación y de centros universitarios que deberían constituir las instalaciones futuras del *Parque Científico y Tecnológico de la Universidad de Gerona*, siendo esta vinculación impuesta de aplicación durante toda la duración del derecho con carácter de condición resolutoria.

En virtud de esta condición resolutoria, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas al objeto fundacional.

3.- Conforme a la escritura de cesión, el derecho de superficie cedido se extinguirá, en todo caso, el 31 de diciembre de 2080; y a la extinción del derecho de superficie, dicho derecho revertirá gratuitamente a la Universidad de Girona, incluyendo todas las construcciones, obras y mejoras, según es de ver en la referida escritura notarial.

4.- Mediante escritura notarial de división de finca y constitución de un complejo inmobiliario en ejecución de un derecho de superficie de 14 de febrero de 2006, otorgada ante el notario de Gerona don Alfonso Carbonell Aguilar, bajo su número de protocolo 490, se procedió por la entidad superficiaria, en cumplimiento de las condiciones establecidas en la escritura de cesión y para cumplir con la finalidad para la que se constituyó el derecho de superficie, a dividir la

referida finca 37759 en cinco entidades hipotecarias que constituyeron un complejo inmobiliario, y que incluye a la entidad en la que se alza el edificio “*Jaume Casademont*”.

La declaración notarial de finalización de obras y obra nueva se realizó mediante escritura otorgada el 21 de julio de 2011 ante el notario de Gerona don Ramón Coll Figa, bajo su número de protocolo 1.948, según inscripción 2ª de fecha 13 de enero de 2014, al Folio 215, del Libro 1153, Tomo 3903.

5.- El edificio está inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Girona. Inscripción 4ª, Tomo 3903, Libro 1153, Folio 216, Número de finca: 38983. IDIFUR: 17009000895999. La referencia catastral es 6646901DG8466D0005BE

6.- El derecho de superficie se halla sujeto a la siguiente carga:

Se halla gravado, en un 37% de su superficie útil, con un derecho de uso cedido gratuitamente por la concursada a la Diputación de Gerona, en virtud de escritura notarial de cesión gratuita de derecho de uso otorgada ante el Notario de Gerona don José María Estropá Torres, el día 1 de julio de 2008. Dicho derecho de uso gratuito se ha constituido por una duración de 72 años y a su extinción, que sólo cabe por finalización del plazo establecido o renuncia del usuario, y se producirá coincidiendo con la extinción del derecho de superficie, el derecho de uso, con sus obras y mejoras, revertirá a *la Universitat de Girona*. El total de superficie objeto de esta cesión gratuita de uso es de 825,60 m2 repartidos en cinco salas, más un bloque de escalera.

2.3.3.- Cuota indivisa del 36,42 % del derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio denominado *Centa*.

1.- Constituye su título la escritura de cesión de derecho de superficie de la parcela Sur, protocolizada por el notario de Gerona J.M. Estropá el 16 de diciembre de 2005, con número de protocolo 2.834. (nº de finca 37759). La cesión del derecho de superficie se realizó por plazo de 75 años a computar a partir del 16 de diciembre de 2005.

El derecho de uso está inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Tomo 3744, Libro 1081 de Gerona-1ª, folio 198. Finca 37759.

2.- La cesión del derecho de superficie fue sometida, según consta en la escritura notarial de la cesión, a condición resolutoria, aplicable durante toda la duración del derecho de superficie, por la que la finca debe ser destinada de forma exclusiva a finalidades universitarias de la Ciudad de Gerona y, en concreto, a la construcción de centros de investigación y de centros universitarios que constituirán las instalaciones futuras relativas al *Parque Científico y Tecnológico de la Universidad de Gerona*, siendo esta vinculación impuesta de aplicación durante toda la duración del derecho con carácter de condición resolutoria. En virtud de esta condición resolutoria, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas al objeto fundacional.

3.- El derecho de superficie cedido se extinguirá, según consta en la referida escritura notarial, en todo caso, el 31 de diciembre de 2080, y a la extinción del derecho de superficie, dicho derecho revertirá gratuitamente a *la Universitat de Gerona*, incluyendo todas las construcciones, obras y mejoras, según es de ver en la referida escritura notarial.

4.- Mediante escritura notarial de división de finca y constitución de un complejo inmobiliario en ejecución de un derecho de superficie de 14 de febrero de 2006, otorgada ante el notario de Gerona don Alfonso Carbonell Aguilar, bajo su número de protocolo 490, se procedió por la entidad superficiaria, en cumplimiento de las condiciones establecidas en la escritura de cesión y para cumplir con la finalidad para la que se constituyó el derecho de superficie, a dividir la referida finca 37759 en cinco entidades hipotecarias que constituyeron un complejo inmobiliario, y que incluye a la entidad en la que se alza el edificio “Centa”.

La declaración notarial de obra nueva en construcción se realizó mediante escritura notarial, otorgada el 18 de julio de 2014 ante el notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 1.325, según inscripción 2ª de fecha 5 de agosto de 2014, al Folio 206, del Libro 1153, Tomo 3903. La obra nueva fue construida sobre la denominada *Entidad 2 P. II. CENTA CENTRE DE NOVES TECNOLOGÍES ALIMENTÀRIES* del complejo inmobiliario resultante de la finca 37759, con coeficiente en el complejo inmobiliario: 15,36 %.

5.- El edificio construido en ejecución del derecho de superficie está inscrito en el Registro de la Propiedad número 2 de Girona. Número de finca: 38980. Inscripción 3ª, Tomo 3903, Libro 1153, Folio 206. IDIFUR: 17009000895906. La referencia catastral es 6646901DG8466D0002JM.

6.- Sin cargas.

2.3.4.- Derecho de superficie en cuya ejecución se construyó una estación transformadora (Parcela PCIT).

1.- Constituye su título la escritura de cesión de derecho de superficie de la parcela Sur, protocolizada por el notario de Gerona J.M. Estropá el 16 de diciembre de 2005, con número de protocolo 2.834. (nº de finca 37759). La cesión del derecho de superficie se realizó por plazo de 75 años a computar a partir del 16 de diciembre de 2005.

El derecho de superficie está inscrito en el Registro de la Propiedad de Gerona, número 1, al Tomo 3744, Libro 1081 de Gerona-1ª, folio 198. Finca 37759.

2.- La cesión del derecho de superficie fue sometida, según consta en referida escritura notarial, a condición resolutoria, aplicable durante toda la duración del derecho de superficie, por la que la finca debe ser destinada de forma exclusiva a finalidades universitarias de la Ciudad de Gerona y, en concreto, a la construcción de centros de investigación y de centros universitarios que constituirán las instalaciones futuras relativas al *Parque Científico y Tecnológico de la Universidad de Gerona* de esta institución, siendo esta vinculación de aplicación durante toda la duración del derecho con carácter de condición resolutoria. En virtud de esta condición resolutoria, el derecho de superficie se extinguiría y las edificaciones revertirían al titular del suelo en caso de que no fueran éstas destinadas al objeto fundacional.

3.- El derecho de superficie cedido se extinguirá, según consta en la escritura de cesión, en todo caso, el 31 de diciembre de 2080. A la extinción del derecho de superficie, dicho derecho revertirá gratuitamente a la Universidad de Girona, incluyendo todas las construcciones, obras y mejoras, según es de ver en la referida escritura notarial.

4.- Mediante escritura notarial de división de finca y constitución de un complejo inmobiliario en ejecución de un derecho de superficie de 14 de febrero de 2006, otorgada ante el notario de

Gerona don Alfonso Carbonell Aguilar, bajo su número de protocolo 490, se procedió por la entidad superficiaria, en cumplimiento de las condiciones establecidas en la escritura de cesión y para cumplir con la finalidad para la que se constituyó el derecho de superficie, a dividir la referida finca 37759 en cinco entidades hipotecarias que constituyeron un complejo inmobiliario, y que incluye a la entidad en que consiste esta parcela no edificada, la *ENTIDAD 3. P.III. PARCELA PCIT*.

5.- No se ha realizado edificación alguna sobre este solar en aplicación del derecho de superficie.

6.- Sin cargas.

2.4.- Hechos y situaciones jurídicas relativas al negocio de la reversión y la formación del consentimiento negocial

2.4.1.- Ordenó Su Señoría que el negocio de reversión -reunión voluntaria y anticipada, respecto del momento previsto en el título de cesión, de los derechos de propiedad del suelo y de superficie en la persona del superficiante- debe producirse en las condiciones previstas en el título de cesión y en las que resulten de los acuerdos a los que, pero sólo eventualmente, puedan llegar las partes interesadas en la reversión.

2.4.1.1.- Lo previsto en el título de cesión son las condiciones que, resumidas en el anterior punto 2.3, constan en las escrituras de cesión gratuita de derechos de superficie otorgadas el 16 de diciembre de 2005, bajo número de protocolo 2834, y el 14 de junio de 2012, bajo número de protocolo 1216, respectivamente ante los notarios de Gerona don José María Estropá Torres y don Enric Brancós Núñez, escrituras que se acompañan como *documentos números uno y dos*. Se acompañan, así mismo, como *documentos números tres y cuatro* dos escrituras de modificación de la acompañada como *documento número dos*.

Como se ha señalado, los negocios formalizados en dichas escrituras, la primera, para la cesión del derecho de superficie en cuya ejecución se construyeron los edificios denominados “*Centa*” y “*Jaume Casademont*”, y la segunda, para la cesión del derecho correspondiente al edificio denominado “*Narcís Monturiol*”, prevén que la cesión de los derechos de superficie a la *Fundación* tenga naturaleza gratuita, temporal -hasta el año 2080-, con reversión también gratuita a su vencimiento, y sujeta a una condición, a la que se da expresamente el carácter de resolutoria, en cuya virtud la superficiaria viene obligada, durante toda la existencia del derecho, a destinar de modo exclusivo la finca cedida, tras la obligada construcción y explotación de los edificios e instalaciones del *Parque Científico y Tecnológico*, a las finalidades propias de la *Universitat de Girona*, esto es, a las actividades de investigación científica y académicas de esta universidad.

Se preveía, además, en los señalados títulos de cesión, que la extinción del derecho de superficie se produciría, además de por el mencionado transcurso del plazo de vigencia, por el incumplimiento de la condición resolutoria, así como por renuncia del superficiario al transcurso del plazo de vigencia.

El efecto anudado en el título de cesión a la extinción del derecho de superficie, por cualquiera de las tres causas de extinción previstas en el mismo, es el de la reversión del derecho a la

Universitat de Girona, incluyendo los edificios e instalaciones construidas, en el momento de la concurrencia de la causa de extinción, y de forma gratuita.

2.4.1.2.- Siendo lo previsto en el título de cesión contenido necesario del negocio de reversión, aquellas condiciones de la reversión sobre las que, aunque sólo eventualmente, pudieran, o no pudieran, por no venir previstas en el título, llegar a algún acuerdo las partes interesadas en la reversión, son las siguientes:

1º - En primer lugar, la contraprestación económica que el cedente tendría eventualmente que realizar en favor de la superficiaria -para su integración en la masa activa del concurso a efectos de su adición al monto destinado al pago de los créditos privilegiados- por el hecho -previsto, por otra parte, y con carácter gratuito, en el título constitutivo, para los supuestos en los que la reversión se produzca como consecuencia del incumplimiento de la condición resolutoria y también como efecto de la voluntad de la cesionaria-, de que la reversión de los derechos de superficie, activos generadores de flujo de caja, se produzca sesenta años antes de lo acordado en el título de la cesión y en el marco de un procedimiento concursal, esto es, no por que se haya producido el presupuesto de hecho de la condición resolutoria, ni por la libre voluntad de la superficiaria, sino por imperio de la Ley y por ordenarlo el plan de liquidación aprobado por Su Señoría.

2º - Y, en segundo lugar, las posiciones jurídicas en las que, ocupadas en la actualidad por la superficiaria, debería la superficiante subrogarse, a efectos de preservar los derechos de terceros y garantizar la continuidad de la actividad; esto es, usuarios, proveedores y trabajadores de la *Fundación*.

2.4.2.- Siendo éstos los acuerdos a los que las partes interesadas en la reversión podrían eventualmente llegar, las circunstancias relativas a la manifestación del consentimiento son las siguientes:

2.4.2.1.- Los acuerdos sobre las condiciones de la reversión no previstas en el título de cesión a los que cabe llegar con los acreedores privilegiados son ninguno.

Y ello, no porque la administración concursal no les haya planteado la posibilidad de alcanzarlos, sino porque o han comunicado expresamente su rechazo, o no han contestado.

Constan descritas en los informes trimestrales las circunstancias de esa negociación, lo que hace innecesaria su reiteración por extenso. Bastan dos notas.

Por lo que respecta a los créditos reconocidos a la *Generalitat* de Cataluña, no se ha podido conocer siquiera cuál pueda ser su voluntad, sin que haya mostrado, ni ahora ni en la fase de convenio, interés alguno en llegar a acuerdos sobre este particular.

Y por lo que respecta a los créditos reconocidos a la *Administración General del Estado*, representados ahora por el *Ministerio de Hacienda*, si bien ha podido conocerse su parecer, comunicado formalmente mediante escrito de la *AEAT* aportado a los autos por la Abogacía del Estado acompañando a otro suyo de 26 de mayo de 2021, su posición, reflejada en los tres últimos párrafos de ese escrito, ha sido la de oponerse a la reversión pura y simple de los derechos de superficie no enajenados a la *Universitat de Girona*, por los perjuicios que, según

considera, ello causaría a la Hacienda Pública, y la de solicitar nueva subasta de los derechos, luego denegada por Su Señoría.

Por tanto, las partes interesadas en la reversión distintas de las que fueron parte en el negocio de cesión no están dispuestas a llegar a acuerdo alguno sobre las condiciones de la reversión que no fueron previstas en el título de la cesión.

2.4.2.2.- Por otra parte, respecto de los acuerdos sobre las condiciones de la reversión no previstas en el título de cesión a los que pudieran llegar las partes que lo fueron en el negocio de cesión, la *Universitat de Girona* y la *Fundación*, considera esta administración concursal que las condiciones que seguidamente se proponen son, además de conformes con lo previsto en el plan de liquidación y el título de la cesión, y de adecuadas para evitar perjuicios a los derechos de los acreedores privilegiados y de los terceros -trabajadores y proveedores de la Fundación, usuarios y clientes del *Parque Científico y Tecnológico-*, de posible aceptación por la *Universitat de Girona*, cedente y superficiante.

2.4.3.- Por consiguiente, se formula a continuación la propuesta de la administración concursal sobre las condiciones del negocio jurídico de reversión, para su traslado por el juzgado a la *Universitat de Girona*, a efectos de que, si lo estimara de su interés, pueda comunicar al juzgado su consentimiento, aceptándola en las mismas condiciones y términos en que se le presenta, a efectos de que, una vez comunicado ese consentimiento, autorizado, en su caso, el negocio de reversión por Su Señoría, y facultada la administración concursal para su otorgamiento, pueda el negocio formalizarse y perfeccionarse.

TERCERO.- CONDICIONES DEL NEGOCIO DE REVERSIÓN

3.1.- Justificación de las condiciones de la reversión que se proponen

3.1.1.- Inexistencia de obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la reversión:

Tanto por la excepcionalidad de la reversión, último recurso para evitar que, una vez constatada la inviabilidad de la enajenación de los edificios y derechos de superficie, se perpetúe la situación concursal, como porque la condición ni figura en el título de la cesión ni ha sido acordada por las partes interesadas en la reversión ni incluida el plan de liquidación, la propuesta de reversión incluye como condición la ausencia de obligación de pago por la *Universitat de Girona* de los créditos, concursales o contra la masa, no satisfechos por la concursada antes de la reversión, sin que resulte de aplicación lo previsto en el artículo 224.2 de la Ley Concursal.

3.1.2.- Inexistencia de contraprestación:

3.1.2.1.- Lo acordado por Su Señoría conlleva que los derechos de superficie, que con naturaleza temporal y gratuita se cedieron, y con previsión expresa de reversión gratuita para cuando fuera llegado el término pactado (en ese sentido, el artículo 41.5.II del citado *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo*, señalaba que: “*A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera*

constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie”), deben revertir ahora, anticipadamente, no por quererlo libremente el cesionario, ni porque éste no construyera los edificios e instalaciones a cuya construcción venía obligado por el título de cesión, ni tampoco porque no los dedicara, luego de construidos, a los usos universitarios presupuesto de la condición resolutoria pactada, sino porque así lo quiere la Ley, y, mediante el plan de liquidación, Su Señoría.

Por ello, cabría plantearse la posibilidad de que, tal como afirmaba la AEAT en su mencionado escrito, la reversión anticipada, al no estar fundada en ninguna de las causas de reversión anticipada y gratuita previstas en el título de cesión, tuviera que venir acompañada del pago de una contraprestación por la *Universitat de Girona*, con la finalidad de evitar un posible perjuicio injustificado a los acreedores privilegiados y, en especial, a la Hacienda pública.

Pero no hay tal perjuicio injustificado en nuestro caso, por las razones que seguidamente se exponen. Y al no producirse la reversión anticipada y gratuita en perjuicio de los acreedores, y dada la necesidad de evitar la perpetuación del concurso y el carácter excepcional y de último recurso que la reversión presenta por ello, la propuesta incluye como condición la gratuidad de la reversión.

3.1.2.2.- La reversión anticipada y gratuita no produce, en efecto, en este caso, un perjuicio injustificado a los acreedores privilegiados, porque de los aproximadamente 6.5 millones de euros que la *Fundación* mantiene en su tesorería, destinados enteramente al pago de los créditos con privilegio general, sólo 1.255.000 € proceden de la venta de derechos de superficie en el proceso de liquidación. El resto, aproximadamente 5.25 millones de euros, proceden de la liquidez generada por la actividad económica desarrollada por la concursada durante la fase de liquidación.

Por su parte, el valor razonable de los derechos de superficie que deben revertir -igual que el de los enajenados- fue determinado en el plan de liquidación por el método de actualización del flujo de caja libre -con datos estimados entonces y luego comprobados correctos- y considerando únicamente, como pasivo transmisible a cualquier entidad adquirente, con arreglo a lo previsto en el artículo 221.1 de la Ley Concursal, el constituido por los derechos de indemnización de los trabajadores de la concursada.

Resultaron de ello los siguientes importes, que se tomaron como valor de salida en la subasta individualizada de cada uno de los tres derechos de superficie que deben revertir:

- i.-** Valor razonable de la entera titularidad del derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio denominado “Narcís Monturiol”, junto con sus instalaciones y equipos: 3.553.172,23 €.
- ii.-** Valor razonable de la cuota indivisa del 31,67 % del derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio denominado “Jaume Casademont”: 3.461.051,78 €.
- iii.-** Valor razonable de la cuota indivisa del 36,42 % del derecho de superficie en cuya ejecución se construyó el edificio denominado “CENTA”: 488.450,56 €.

Es decir, el valor razonable y de salida en la subasta que se atribuyó en el plan de liquidación a los derechos de superficie objeto de reversión fue de aproximadamente 7.50 millones de euros.

Sin embargo, ni por ese valor, ni por ningún otro, y el plan de liquidación permitía la aprobación del remate a favor del mejor postor en la subasta judicial por cualquier valor no inferior al 60 % del anterior valor, fue posible enajenar estos derechos.

Cabe, por tanto, considerar, que el valor razonable real de los señalados derechos no se sitúe por encima del 60 % del valor de salida en la subasta declarada desierta, como consta reconocido en la contabilidad de la *Fundación*, lo que permite atribuir a los derechos de superficie objeto de reversión un valor aproximado de 4.500.000 €.

De este modo, considerando el valor de salida a efectos de subasta determinado en el plan de liquidación por aplicación del método de valoración de actualización de flujos de caja, y a la vista del resultado del proceso de liquidación, esta administración concursal considera que el valor razonable de los derechos de superficie objeto de reversión, 4.5 millones de euros, es inferior al importe, de aproximadamente 5.25 millones de euros, que los acreedores con privilegio especial van a recibir con cargo a la tesorería generada por una actividad económica en la que se han empleado todos los activos de la *Fundación*, no únicamente los que ahora revierten, durante el período de la liquidación concursal.

Tesorería disponible para el pago de los créditos de los acreedores privilegiados que, obviamente, no es el resultado únicamente de la actividad económica desarrollada durante la fase de liquidación, sino del hecho de que la liquidez generada por ésta no se haya aplicado a usos alternativos, como el de su inversión en la conservación de los edificios e instalaciones del *Parque Científico y Tecnológico*, incluyendo los correspondientes a los derechos de superficie que revierten; derechos que revertirán, por ello, en su caso, con un deterioro y obsolescencia muy superior al que resultaría de una política razonable de inversión.

De este modo, el proceso de liquidación de la *Fundación*, del que la reversión es última fase, permite entregar a los acreedores, en pago de sus créditos, y como consecuencia de la explotación de los derechos que revierten, además de los 1.255.000 € procedentes de los derechos de superficie que pudieron ser enajenados, una cantidad adicional, 5.25 millones de euros, que es superior a la que podría obtenerse, dado su valor razonable, y en el mejor escenario imaginable, de la enajenación de los derechos de superficie que revierten, 4.5 millones de euros, y a la que podía haberse dado un uso alternativo que hubiera reducido la pérdida de valor de los derechos que revierten.

No se produce, por tanto, por el hecho mismo de la reversión gratuita de estos derechos de superficie a la *Universitat de Girona*, perjuicio injustificado a los acreedores privilegiados.

3.1.3.- Necesidad de subrogación de la *Universitat de Girona* en los contratos con los trabajadores, proveedores y usuarios de la *Fundación*:

Entre las condiciones no previstas en el título de cesión se hallan también las que conciernen a la necesaria subrogación del cedente, en el momento de la reversión, en la posición jurídica que en la actualidad ocupa la *Universitat de Girona* en los contratos con los usuarios, proveedores y trabajadores de la *Fundación*.

Justifica que esta subrogación se incluya como condición de la reversión de los derechos, primero, que la misma resulta necesaria para garantizar la continuidad de la actividad del *Parque Científico y Tecnológico*; segundo, que con ella se preservan los derechos contractuales de usuarios y proveedores -plazos de vigencia, amortización de inversiones, etc.-; y, por último, que ella permite asegurar el mantenimiento de los puestos de trabajo de los trabajadores del *Parque Científico y Tecnológico*, razón misma de posibilidad de esta propuesta y de la eventual reversión.

La subrogación se producirá, en su caso, conforme a lo previsto en el artículo 222.1 de la Ley Concursal, esto es, sin necesidad de consentimiento del cliente, usuario o proveedor, sin perjuicio de la oportuna comunicación.

No existe, por otra parte, a los efectos de lo previsto en el artículo 224.1.3º de la Ley Concursal crédito laboral o de seguridad social pendiente de pago alguno.

3.1.4.- Cargas que deben seguir gravando separadamente a los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie:

Por así haberlo acordado Su señoría en el plan de liquidación, además de por disposición legal, la propuesta de reversión incluye como condición la de que las cargas que actualmente gravan los derechos de superficie continúen gravándolos separadamente hasta que transcurra el plazo de vigencia que para los mismos fue fijado en el título de cesión.

Se incluye como condición que dicha transmisión de las cargas debe producirse sin necesidad de consentimiento de los acreedores privilegiados, tengan estas cargas naturaleza de derechos reales de uso constituidos en beneficio de la Diputación de Gerona o de derechos reales de hipoteca constituidos en garantía de créditos concursales; créditos, éstos, en cuyas correlativas obligaciones en ningún caso se subrogará la *Universitat de Girona* como consecuencia de la reversión, tampoco cuando los derechos reales se constituyeran en garantía de créditos públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 214.1.3º de la Ley Concursal.

3.2.- Condiciones de la reversión que se proponen

3.2.1.- Inexistencia de obligación de pago por la *Universitat de Girona* de los créditos concursales o contra la masa no satisfechos por la concursada antes de la reversión.

3.2.2.- Inexistencia de obligación de pago por la *Universitat de Girona* de contraprestación por la reversión anticipada de los derechos de superficie.

3.2.3.- Subrogación de la *Universitat de Girona* en los siguientes contratos con los trabajadores, proveedores y usuarios de la *Fundación*.

I.- CONTRATOS DE TRABAJO

ALBAR PERXÉS, Anna. DNI 40.307.490J. Número Seguridad Social 08/04826010/92. Fecha de antigüedad 24/06/2014. Remuneración bruta anual 43.747,45 €. Indemnización 20 días 18.844,03 €. Indemnización 45/33 días 31.092,65 €. Categoría o grupo profesional: Directora. Grupo de cotización: 1. Contrato especial de alta dirección.

BAIGET PELLICER, Gerard. DNI 45.825.499T. Número Seguridad Social 17/10121637/24. Fecha de antigüedad 01/10/2013. Remuneración bruta anual 43.387,22 €.

Indemnización 20 días 20.293,60 €. Indemnización 45/33 días 33.484,43 €. Categoría o grupo profesional: Jefe de mantenimiento. Grupo de cotización: 3. Contrato de trabajo indefinido.

CORTÉS LÓPEZ, Montserrat. DNI 40.308.029T. Número Seguridad Social 17/00569194/29. Fecha de antigüedad: 17/01/2012. Remuneración bruta anual: 30.380,24 €. Indemnización 20 días: 17.164,60 €. Indemnización 45/33 28.393,73 €. Categoría: Oficial administrativa. Grupo de cotización: 5. Contrato de trabajo indefinido.

GÓMEZ MANJÓN, Santiago. DNI 40342555A. Número Seguridad Social 17/10039857/05. Fecha de antigüedad 03/11/2014. Remuneración bruta anual 43.747,45 €. Indemnización 20 días 17.825,26 €. Indemnización 45/33 días 29.411,67 €. Categoría o grupo profesional: Responsable de administración. Grupo de cotización: 3. Contrato de trabajo indefinido.

LLUÍS TRAYTER, Eloi. DNI 40370669B. Número Seguridad Social 17/10346548/62. Fecha de antigüedad 14/09/2010. Remuneración bruta anual 9.001,57 €. Indemnización 20 días 5.753,06€. Indemnización 45/33 días 9.916,73 €. Categoría o grupo profesional: Ayudante de conserje. Grupo de cotización: 6. Contrato de trabajo indefinido.

MARTÍ TEMPLE, Eva. DNI 40331964S. Número Seguridad Social 17/0622882/76. Fecha de antigüedad 08/09/2008. Remuneración bruta anual 30.380,24 €. Indemnización 20 días 22.792,11 €. Indemnización 45/33 días 41.080,60 €. Categoría o grupo profesional: Administración. Grupo de cotización: 7. Contrato de trabajo indefinido.

RUIZ HERRERA, Daniel Stevens DNI 41678775S. Número de Seguridad Social 17/10448504/71 Fecha de antigüedad 01/09/2017. Remuneración bruta anual 23.500,00 €. Indemnización 20 días 4.499,41 €. Indemnización 45/33 días 7.424,60 €. Categoría o grupo profesional: Administración. Grupo de cotización: 7. Contrato de trabajo indefinido.

SAMPAIO FONSECA, Joana Rita. DNI X45195449K. Número Seguridad Social 17/10436643/44. Fecha de antigüedad 13/03/2017. Remuneración bruta anual 18.003,13 €. Indemnización 20 días 5.003,61 €. Indemnización 45/33 días 8.255,96 €. Categoría o grupo profesional: Recepción - Administración. Grupo de cotización: 7. Contrato de trabajo indefinido.

SANJUAN CATALINA, Sergi. DNI 40349631H. Número Seguridad Social 17/10110863/87. Fecha de antigüedad 04/02/2008. Remuneración bruta anual 30.380,24 €. Indemnización 20 días 11.706, €. Indemnización 45/33 días 22.550,08 €. Categoría o grupo profesional: Administración. Grupo de cotización: 6. Contrato de trabajo indefinido.

II.- CONTRATOS CON PROVEEDORES

ASZENDE, SL. Objeto del contrato: mantenimiento de ascensores. Importe anual: 12.240,00 € más IVA. Fecha firma del contrato: 29/01/2019. Duración del contrato: hasta 28/01/2025

CLIFEL, S.A. Objeto del contrato: mantenimiento de las instalaciones. Importe anual: 146.051,00 € más IVA. Fecha firma del contrato: 01/01/2020. Duración del contrato: 3 años. Hasta 31/12/2023.

COMSIS COMUNICACIONES S.L. Objeto del contrato: mantenimiento de las instalaciones contra incendios. Importe anual: 4.195,01 € más IVA. Fecha firma del contrato: 31/12/2020. Duración del contrato: 2 años. Hasta 31/12/2022

ER ENGINY, S.C.P. Objeto del contrato: gestión y coordinación de las tareas de mantenimiento preventivo, normativo y conductivo de las instalaciones. Gestión y coordinación de los servicios de prevención de riesgos laborales Y coordinación laboral con empresas y proveedores externos. Importe anual: 130.200,00 € más IVA. Fecha firma del contrato: 30/07/2021. Duración del contrato: 2 ,5 años. Hasta el 31/12/2023

GRUP FUNDACIÓ RAMÓN NOGUERA. Objeto del contrato: mantenimiento de la jardinería. Importe anual: 10.978,00 € más IVA. Fecha firma del contrato: 27/01/2022. Duración del contrato: 1 año. Hasta 31/12/2022

MARTIN SANAHUJA S.L. Objeto del contrato: servicios de limpieza, edificio NM Importe anual: 34.512 € más IVA. Fecha firma del contrato: 31/12/2021. Duración del contrato: 1 año. Hasta 31/12/2022.

MPLUS. Objeto del contrato: limpieza edificio CS. Importe anual: 35.000,00 € más IVA. Fecha firma del contrato: 31/12/2021. Duración del contrato: 1 año. Hasta 31/12/2022.

CONCA, SA. Objeto del contrato: servicio de vigilancia y protección. Importe anual: 153.300,00 € más IVA. Fecha firma del contrato: 31/12/2019. Duración: 3 años. Hasta 31/12/2022.

III.- CONTRATOS CON USUARIOS

Se aporta, acompañado como **documento número ocho**, relación completa y actualizada de los clientes y usuarios de la *Fundación*, en la que se detalla su identidad, el espacio que ocupa, el edificio en donde se halla este espacio, las fechas de inicio y de vencimiento de su respectivo contrato y el importe de la renta que abonan.

3.3.- Plazo para comunicar el consentimiento

Por ser ese el plazo razonable indicado por la *Universitat de Girona*, en atención a la complejidad de los procedimientos de decisión de una entidad de su naturaleza, y del número y naturaleza de los órganos implicados, se propone un plazo de DOS MESES, para que la superficiante pueda comunicar al juzgado que presta su consentimiento al negocio de reversión objeto de esta propuesta.

En su virtud,

AL JUZGADO SOLICTO que tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, lo admita, teniendo por presentada, en cumplimiento de lo previsto en el plan de liquidación, propuesta de reversión al superficiante, la *Universitat de Girona*, de los derechos de superficie de la *Fundación* no enajenados en la fase de liquidación, que quedan identificados en esta propuesta, y, en méritos de su contenido, **ACUERDE:**

I.- REQUERIR a la *Universitat de Girona* para que, en el plazo de **DOS MESES**, a computar desde la notificación de la resolución que lo acuerde, **comunique al Juzgado si presta su consentimiento al negocio jurídico de reversión de los derechos reales de superficie identificados en la presente propuesta, en las siguientes condiciones:**

1ª.- Reversión anticipada al superficiante de los derechos de superficie, con reunión en éste de los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, sin obligación de pago por la *Universitat de Girona* de los créditos no satisfechos por la concursada antes de la reversión, ya sean concursales o contra la masa, y sin obligación del superficiante de pagar contraprestación alguna al superficiario por el hecho de que la reversión se produzca de modo anticipado respecto del plazo previsto en el título de la cesión.

2ª.- Reversión al superficiante de los derechos de superficie con subrogación de la *Universitat de Girona* en la posición jurídica que en la actualidad ostenta la concursada en los contratos con los usuarios del *Parque Científico y Tecnológico*, y los proveedores y trabajadores de la *Fundación*, sin necesidad de consentimiento del usuario o proveedor, y sin perjuicio de la oportuna comunicación.

3ª.- Reversión al superficiante de los derechos de superficie de modo que las cargas que los gravan actualmente los continúen gravando de modo separado hasta el transcurso de su plazo de vigencia, tal como fue pactado en los títulos de cesión, sin necesidad de consentimiento de los acreedores privilegiados, tengan estas cargas naturaleza de derechos reales de uso o de derechos reales de hipoteca constituidos en garantía de créditos concursales, créditos, éstos, en cuyas correlativas obligaciones en ningún caso se subrogará la *Universitat de Girona* como consecuencia de la reversión, tampoco cuando los derechos reales se constituyeran en garantía de créditos públicos.

II.- Y, una vez presentada por la *Universitat de Girona*, en su caso, ante el Juzgado, comunicación de su expreso consentimiento al negocio de la reversión, **FACULTAR** a la administración concursal de la *Fundación* para que otorgue cuantos documentos públicos y privados sean menester para la formalización y perfeccionamiento del negocio jurídico de la reversión, en las condiciones señaladas en el anterior punto I.

En Gerona, a veintiocho de febrero de dos mil veintidós.

OTROSÍ DIGO.- Que, a efectos de acreditar los hechos que son fundamento de la presente propuesta, se acompañan los siguientes documentos:

Documento número uno: Escritura de cesión gratuita de un derecho real de superficie de 16 de diciembre de 2005, otorgada ante el notario de Gerona don José María Estropá Torres bajo número 2834 de su protocolo, correspondiente a los edificios “Centro de Empresas”, “Jaume Casademont” y “Centa”.

Documento número dos: Escritura de cesión gratuita de un derecho real de superficie de 14 de junio de 2012, otorgada ante el notario de Gerona don Enric Bracós Núñez, bajo número 1216 de su protocolo, correspondiente a los edificios “Narcís Monturiol” e “Iera”.

Documento número tres: Escritura de modificación de cesión de derecho real de superficie, otorgada ante el notario de Gerona don Enric Bancós Núñez el día 10 de mayo de 2013, bajo número de su protocolo 868, en relación con la construcción de dos inmuebles denominados “Narcís Monturiol” e “Iera”, por la que se rectifica la escritura de constitución de un derecho real de superficie de 14 de junio de 2012, otorgada ante el notario de Gerona don Enric Bracós Núñez, bajo número 1216 de su protocolo, constituyendo dos derechos de superficie independientes a partir del anterior derecho de superficie, uno de ellos, denominado “derecho de superficie 1”, correspondiente a la parte de la finca ocupada por el edificio “Narcís Monturiol”.

Documento número cuatro: Escritura de rectificación del derecho de superficie, otorgada el 26 de noviembre de 2013 ante el Notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez, bajo su número de protocolo 2272, se rectificó el derecho de superficie, en el sentido de constituir tres derechos de superficie: el primero, finca registral 5152/1 de Gerona, sección 2ª, folio 193 del volumen 4075, que coincide con el ya constituido sobre la anterior parcela de 12.408,01 m2, radicado en el término municipal de Gerona, en el que se halla el edificio “Narcís Monturiol”; y, por otra parte, un segundo, finca registral 5152/2 de Gerona, sección 2ª al folio 200 del volumen 4075, libro 143; y un tercero, finca registral 5152/3 de Girona, sección 2ª al folio 129 del volumen 4081, del libro 144, y finca registral 2843/3 de Quart, al folio 104 del volumen 4078 del libro 80; en las que se ubica el edificio H2O-ICRA.

Documento número cinco: Escritura de cesión gratuita de derecho de uso en favor de la Diputación de Gerona, otorgada ante el notario de Gerona don José María Estropá Torres el día 1 de julio de 2008, bajo número de protocolo 895.

Documento número seis: Escritura de cesión gratuita derecho real de uso otorgada ante el notario de Gerona doña Belén Mayoral del Barrio el día 2 de junio de 2015, bajo número de protocolo 950.

Documento número siete: Escritura de constitución de hipoteca inmobiliaria unilateral a favor del estado en garantía de pago aplazado, otorgada ante el notario de Gerona don Enrique Brancós Núñez el día 10 de mayo de 2013, bajo número 1869 de su protocolo

Documento número ocho: relación completa y actualizada de los clientes y usuarios de la *Fundación*, en la que se detalla su identidad, el espacio que ocupa, el edificio en donde se halla este espacio, las fechas de inicio y de vencimiento de su respectivo contrato y el importe de la renta que abonan.

AL JUZGADO SOLICTO que tenga por aportada la anterior documentación, a los referidos efectos acreditativos.

En Gerona, a veintiocho de febrero de dos mil veintidós.

CONSULTING YARD SL

Sole Font Puig - Persona designada para el ejercicio del cargo de administrador concursal.



Procuradors
Girona

Girona
Olot
Puigcerdà
Blanes
Ripoll

Figueres
La Bisbal d'Empordà
Santa Coloma de Farners
Sant Feliu de Guixols
Barcelona - TSJC

Expedient G-22853

Client... : UNIVERSITAT DE GIRONA
Contrari : FUNDACIÓ PRIVADA PARC CIENTIFIC
Assumppte... : Concurs voluntari 37/15
Jutjat.. : MERCANTIL 1 GIRONA

Resum

Resolució

11.04.2022

PROVISIÓ

Unen escrito del administrador concursal CONSULTING YARD y plazo de 2 meses para comunicar si presta consentimiento al negocio juridico de reversión de los derechos reales

Terminis

13.06.2022

FINE COMUNICAR SI PRESTA CONSENTIMIENTO AL NEGOCIO JURIDICO

Salutacions Cordials



Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Girona

Plaza Josep Maria Lidón Corbí, 1 - Girona - C.P.: 17001

TEL.: 972942306
FAX: 972223603
E-MAIL: mercantil1.girona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 1707947120158000263

Concurso Voluntario Ordinario n.º 37/2015 - Sección quinta: convenio y liquidación

Parte concursada: FUNDACIÓ PRIVADA PARC CIENTIFIC I TECNOLÒGIC DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA.
Procurador/a: Esther Sirvent Carbonell

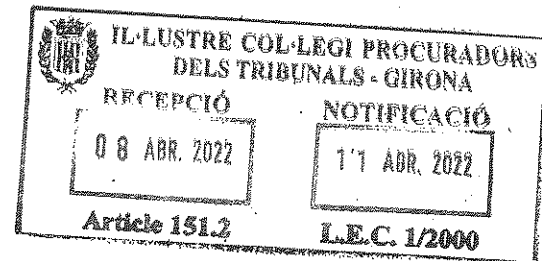
Administrador Concursal: CONSULTING YARD, S.L.P.

PROVIDENCIA

Juez que la dicta: Santiago Aragonés Seijo

Lugar: Girona

Fecha: 21 de marzo de 2022



Por presentado en fecha 28 de febrero de 2022 el anterior escrito por la administración concursal CONSULTING YARD, S.L.P., con sus documentos adjuntos y copias, únase a la sección 5ª de liquidación. De conformidad con lo interesado, acuerdo que se requiera a la Universitat de Girona, a través del procurador Sr. Narcís Jucglà Serra al objeto de que, en el plazo de **2 MESES**, a computar desde la notificación de la presente resolución, comunique a este Juzgado si presta su consentimiento al negocio jurídico de **reversión de los derechos reales de superficie** identificados en la propuesta que incluye el anterior escrito y en las condiciones reseñadas en la misma.

Modo de impugnación: recurso de **REPOSICIÓN** ante este Órgano judicial, mediante un escrito que se debe presentar en el plazo de **CINCO** días, contados desde el siguiente al de la notificación, en el que se debe expresar la infracción en que haya incurrido la resolución. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre, y acreditarse debidamente. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación. La interposición del recurso no tendrá efectos suspensivos respecto de la resolución recurrida (arts. 451 y 452 de la LEC).

Lo acuerdo y firmo.

Doy fe.

El Juez

La Letrada de la Administración de Justicia