

JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 15 DE MADRID

C/ Gran Vía, 52 , Planta 6ª - 28013

Tfno: 917201029

Fax: 912749945

42011307

NIG: 28.079.00.2-2024/0144666

Procedimiento: Comunicación apertura de negociaciones 274/2024

Materia: Otros asuntos de parte general

Clase reparto: Solicitudes de homologación o de incumplimiento del plan de reestructuración.

Negociado 5

Solicitante: BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES S.L.U.

PROCURADOR D./Dña. JORGE BARTOLOME DOBARRO

AUTO NÚMERO 548/2024

EL/LA JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ QUE LO DICTA: D./Dña. TEODORO LADRÓN RODA

Lugar: Madrid

Fecha: 18 de julio de 2024.

HECHOS

PRIMERO.- Por el procurador D./D^a. JORGE BARTOLOME DOBARRO, en nombre y representación de la sociedad BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U., (también, en adelante, BUSINING), con **CIF B85618361**, se solicitó la homologación judicial del plan de reestructuración no consensual suscrito en fecha 08/04/2024 y elevado a público el 09/04/2024, entre e/l/a deudor/a y sus acreedores, al encontrarse en *insolvencia actual* Su conocimiento correspondió a este Juzgado por normas de reparto.

La marca comercial de BUSINING es FIRST WORKPLACES.

SEGUNDO.- Tras verificar que la solicitud reunía los requisitos formales, se dictó providencia en fecha 25/04/2024, admitiendo a trámite el procedimiento de homologación judicial del Plan de reestructuración y se ordenó, entre otros pronunciamientos, la paralización de todas las ejecuciones judiciales o extrajudiciales en trámite, así como la prohibición de iniciar nuevas ejecuciones hasta que se apruebe o deniegue la homologación del Plan de reestructuración por Auto.

TERCERO.- Transcurridos los QUINCE DÍAS a la publicación de la referida providencia en el Registro Público Concursal, han pasado los autos al proveyente para resolver de acuerdo con lo previsto en el art. 647 y ss. del TRLC.



CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el cumplimiento de los plazos procesales, por la sobrecarga de trabajo que pesa sobre el Órgano Judicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Competencia territorial

El artículo 641 TRLC dice que: La competencia para conocer de la homologación de un plan de reestructuración corresponderá al juez de lo mercantil que fuera competente para la declaración del concurso del deudor. Si el deudor o deudores hubieran efectuado la comunicación de inicio de negociaciones con los acreedores, la competencia corresponderá al juez titular actual del juzgado que hubiera tenido por efectuada esa comunicación. Dicho precepto supone pues, una remisión al art. 45 del propio texto normativo, según el cual:

“1. La competencia para declarar y tramitar el concurso corresponde al juez en cuyo territorio tenga el deudor el centro de sus intereses principales. Por centro de los intereses principales se entenderá el lugar donde el deudor ejerce de modo habitual y reconocible por terceros la administración de tales intereses.

2. En caso de deudor persona jurídica, se presume que el centro de sus intereses principales se halla en el lugar del domicilio social. Será ineficaz a estos efectos el cambio de domicilio inscrito en el Registro mercantil dentro de los seis meses anteriores a la solicitud del concurso, cualquiera que sea la fecha en que se hubiera acordado o decidido.

3. Si el domicilio del deudor y el centro de sus intereses principales radicara en territorio español, aunque en lugares diferentes, será también competente, a elección del acreedor solicitante, el juez en cuyo territorio radique el domicilio”.

En la solicitud se hace constar que e/l/a deudor/a tiene su domicilio social en **Paseo Club Deportivo Núm. 1, Portal 4, Planta 1, Complem. Parque Empresarial La Finca, C.P 28223, Pozuelo de Alarcón (Madrid)**. Por ello, este juzgado goza de plena competencia objetiva y territorial para conocer de la presente solicitud de homologación judicial, al tener el deudor su domicilio social en el partido judicial de Madrid, donde se presume que radica también su centro de intereses principales.

SEGUNDO.- Régimen general.

En el presente caso, NO resultan de aplicación las reglas especiales establecidas en el Título V, Régimen especial, del Libro Segundo del TRLC, Del derecho preconcursal, artículos 682 a 684 del TRLC. Conforme al artículo 682.1 del TRLC, se aplicará el Régimen especial a las personas naturales o jurídicas que lleven a cabo una actividad empresarial o profesional, siempre que, de acuerdo con el balance del ejercicio anterior al que se haga la comunicación o se presente la solicitud de homologación, reúnan las circunstancias siguientes:

1.^a Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio anterior no sea



superior a cuarenta y nueve personas. Si es inferior a 10 trabajadores, entramos en el ámbito de las Microempresas del Libro III.

2.^a Que el volumen de negocios anual o balance general anual **no supere los diez millones de euros**. Si el volumen de negocio anual **es inferior a setecientos mil euros** o el pasivo es inferior a **trescientos cincuenta mil euros** según las últimas cuentas cerradas en el ejercicio anterior a la presentación de la solicitud, entramos en el ámbito de las Microempresas del Libro III.

En el caso que nos ocupa, el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2022 es de 10.564.905,62 €. La Comunicación de Apertura de Negociaciones con los acreedores se efectúa en 2023.

Por tanto, resulta de aplicación la regulación de los planes de reestructuración establecida en los Títulos I a III del Libro segundo del TRLC, sin que sea de aplicación el Título V.

TERCERO.- Legitimación activa y presupuesto subjetivo del precurso. Presupuesto objetivo del precurso. Requisitos procesales para comparecer. Prohibición Temporal.

TERCERO.1.- Legitimación activa y presupuesto subjetivo del precurso

La solicitud de homologación del Plan de reestructuración ha sido presentada por el deudor, el cual goza de plena legitimación activa para ello, al amparo del artículo 583, 638, 643.1, 643.2 y 647 TRLC. Concretamente, el artículo 583.1 TRLC señala que: “Cualquier persona natural o jurídica que lleve a cabo una actividad empresarial o profesional podrá (...) solicitar directamente la homologación de un plan de reestructuración de conformidad con lo previsto en este libro”. Y el art. 647 TRLC indica que: “La solicitud de homologación del plan de reestructuración podrá ser presentada por el deudor o por cualquier acreedor afectado que lo haya suscrito e irá firmada por procurador y abogado. En la solicitud se indicará el lugar donde el plan esté a disposición de los acreedores que acrediten su legitimación y, en su caso, del deudor, con posibilidad de acceder a su contenido por medios telemáticos”.

Al tratarse e/l/a deudor/a de una persona jurídica, la solicitud debe contar con la aquiescencia y conformidad del órgano de administración, al amparo de lo dispuesto en los artículos 3.1 y 643.2 del TRLC.

En el presente caso, figura unida a la Escritura de Formalización del Plan de reestructuración (folios 77 y 78 del pdf del documento nº 3.1 de la solicitud) la certificación expedida por el Administrador Único de la sociedad D./D^a. ÓSCAR GARCÍA TOLEDO expresando la conformidad de la Junta General extraordinaria y universal de 05/04/2024 con el propósito de modificar las condiciones de su pasivo, garantizar la viabilidad del negocio en el corto y medio plazo y evitar el concurso de acreedores. En la certificación se transcriben los siguientes acuerdos de la Junta aprobados por el socio único de la sociedad, esto es, BUSINING FLEXPSPACE MANAGEMENT, S.L. que, con énfasis propio, se transcriben en lo necesario:



“PRIMERA.- Toma de conocimiento y aprobación, en su caso, de la medida de reestructuración a plantear a los acreedores de la sociedad. Por parte del socio único se toma conocimiento de la situación en la que se encuentra BUSINING, para ello se ha puesto a disposición documentación que se ha considerado necesaria, acreditativa de las dificultades económico-financieras que atraviesa. *Se toma conocimiento, asimismo, de las medidas a adoptar respecto de los créditos que ostentan los acreedores de BUSINING, a través del Plan de Reestructuración que ha de ser protocolizado y posteriormente, se presentará para su homologación ante el Juzgado de lo mercantil competente.*

Habida cuenta las circunstancias y la necesidad de reestructurar la deuda de la mercantil para evitar el concurso de acreedores, por parte del socio único se ha dado una conformidad a la decisión adoptada por el Administra Único de la compañía, y a sus términos.

SEGUNDA.- Otorgamiento de facultades para la suscripción de los contratos, formalización y elevación a escritura pública e inscripción en el Registro Mercantil de las decisiones tomadas por el socio único...”

Por ello, se cumple también tal requisito.

TERCERO.2.- Presupuesto objetivo del precurso.

Según se manifiesta en la solicitud, el deudor se encuentra en *insolvencia actual* al no poder cumplir regularmente con las obligaciones exigibles. La insolvencia actual se explica en la solicitud como “sobvenida como consecuencia de la expiración de los términos pactados con ciertos acreedores para el repago de la deuda contraída durante el periodo en el que se produjo la crisis de la COVID-19, y que ha motivado que no pueda hacer frente al pago de sus obligaciones vencidas, líquidas y exigibles con terceros al corto plazo”.

El objeto social de la compañía es amplio: 1- Actuar como sociedad holding mediante la participación en el capital de entidades residentes y no residentes en territorio español. 2- La adquisición, tenencia, disfrute, administración, cesión y enajenación, en nombre propio y por cualquier título de toda clase de valores inmobiliarios, y bienes. 3- Explotación de inmuebles para arrendar o mediante cesión del uso a terceros de espacios de oficinas. 4- La asesoría y consultoría, fiscal, contable, laboral, mercantil, civil, de seguros y financiera y en general todo asesoramiento y consultoría estratégica y empresarial.

El concreto objeto social y actividad principal de la compañía es la prestación de servicios de oficinas y espacios de trabajo flexibles, con centros repartidos entre Madrid, Barcelona y Málaga. Estos espacios no son propiedad de la compañía, sino que se explotan a través de contratos de arrendamientos suscritos con terceras empresas, basando su modelo de negocio, por tanto, en la prestación de servicios a través de la cesión del uso de espacios de oficina para empresas (*coworking*), si bien, caracterizándose por la calidad de los servicios adicionales que se prestan y que hacen que su producto destaque entre otros. Es el Registro del IAE en el Epígrafe 848 “Servicios de oficina flexible, *coworking*”.



En el Plan de reestructuración se indica que la situación creada por la crisis del COVID-19 obligó a la compañía a suscribir pactos de aplazamiento de deuda con los acreedores (principalmente arrendadores de edificios), con la expectativa de una rápida recuperación futura en las cifras de negocio. En el ejercicio 2020 (Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2020), se registran Deudas a largo plazo con arrendadores por aplazamiento de pagos por importe de **1.539.719,39 €** (0,00 euros en ejercicio 2019). La deuda con entidades de crédito a largo plazo de 2020 corresponde a préstamos por Importes pendientes de amortizar de 3.045.565,92 euros (2.094.940,32 euros en el ejercicio 2019), incrementándose la deuda en el ejercicio 2020 en **950.625,40 €**. En el ejercicio 2020 se formalizan préstamos ICO con diferentes entidades de crédito por un principal total de **2.275.000,00 €**, pendiente de amortizar a largo plazo 1.703.202,48 euros y a corto plazo 415.548,03 euros. Sólo con estas cifras, el endeudamiento que resulta del ejercicio 2020 (año de la pandemia por COVID-19) asciende a **4.765.344,79 €** ($4.765.344,79 € = 1.539.719,39 € + 950.625,40 € + 2.275.000,00 €$). Además, las nuevas políticas y cambio de hábitos laborales post-pandemia de teletrabajo y asistencia a la oficina han tenido la consecuencia de que en la vuelta a los espacios de trabajo nunca se haya llegado a recuperar el nivel de la situación pre-pandemia. El Plan de reestructuración concluye al respecto lo siguiente:

“Lo cierto es que la empresa genera suficiente beneficio como para su propio mantenimiento, pero la deuda asumida por la situación exógena acontecida en 2020 y sucesivos, con un escenario de incertidumbre que afecta al sector de los espacios dedicados al trabajo de manera directa, con un absoluto dominio del teletrabajo hasta hace relativamente pocos meses, han hecho imposible proceder al repago de los compromisos adquiridos, motivo por el cual la reestructuración se hace esencial”.

Todo ello motiva que, con fecha 17/10/2023, la deudora presente solicitud de Comunicación de Apertura de Negociaciones con los Acreedores ante el Juzgado Mercantil nº 15 de Madrid, registrada como **Comunicación apertura de negociaciones nº 554/2023**. En dicha solicitud, la deudora ya invoca su situación de *insolvencia actual*. Dicha solicitud fue admitida por Decreto de 03/11/2023, complementado por Decreto de 14/11/2023.

TERCERO.3.- Requisitos procesales para comparecer.

El deudor ha comparecido asistido de abogado y representado mediante procurador

TERCERO.4.- Prohibición temporal de nuevas solicitudes.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 664 del TRLC, no consta que el deudor está incurso en la causa de prohibición temporal prevista en el mencionado precepto, al no haberse solicitado la homologación de otro plan de reestructuración respecto del mismo deudor, en el año anterior a la presente solicitud. En conclusión, el deudor goza de plena legitimación activa para solicitar la homologación judicial del presente plan de reestructuración, al amparo de lo dispuesto en los artículos 638 y 643 del TRLC, en su redacción dada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre (también, en adelante, Ley 16/2022).

CUARTO.- Contenido del Plan de reestructuración.



El contenido del plan de reestructuración previsto en la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, es de una gran amplitud, pudiendo afectar tanto al pasivo como al activo, con posibilidad, inclusive, de arrastre de socios. Así, dispone el art. 614 del TRLC:

“Se considerarán planes de reestructuración los que tengan por objeto la modificación de la composición, de las condiciones o de la estructura del activo y del pasivo del deudor, o de sus fondos propios, incluidas las transmisiones de activos, unidades productivas o de la totalidad de la empresa en funcionamiento, así como cualquier cambio operativo necesario, o una combinación de estos elementos”.

Nos encontramos ante un concepto amplio de plan de reestructuración, que comprende cualquier posible beneficio para e/l/a deudor/a y que supera la necesidad inexcusable de que se aporte *fresh money* a la refinanciación, considerándose suficiente que e/l/a deudor/a tenga una perspectiva de viabilidad económica y obtenga otras ventajas, tales como plazos más largos de vencimiento de deuda, quitas de pasivo o cambios operativos necesarios. La Ley 16/2022, opta por el Plan de reestructuración frente al concurso y el convenio concursal, con la exigencia de que los mecanismos de alerta temprana permitan a e/l/a deudor/a ir a la reestructuración cuando se está a tiempo de evitar el concurso. La Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo entiende que, **cuando no es posible la reestructuración, la alternativa es un concurso liquidativo rápido**: *“Al mismo tiempo, las empresas no viables sin perspectivas de supervivencia deben liquidarse lo antes posible. Cuando un deudor en dificultades financieras no es económicamente viable o no puede recuperar fácilmente la viabilidad económica, los esfuerzos de reestructuración pueden provocar la aceleración y la acumulación de las pérdidas en detrimento de los acreedores, los trabajadores y otros interesados, así como de la economía en su conjunto”*.

CUARTO.1.- CONTENIDO DEL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN PRESENTADO POR BUSINING.

En la Solicitud de homologación se indica que “El Plan de Reestructuración cuya homologación se interesa, contempla todas las menciones mínimas exigidas en el artículo 633 del TRLC. A saber:

- Identidad del deudor, identidad del experto encargado de la reestructuración, descripción de la situación económica de BUSINING y sus trabajadores, así como causas y alcance de las dificultades que mantiene, con indicación de sus origen y causas.
- Contiene una descripción del activo y el pasivo a fecha del Plan de Reestructuración, identificación de los acreedores afectados por el mismo, con expresión del importe de su crédito y la clase a la que pertenecen.

Las clases de créditos del presente Plan de Reestructuración se han determinado de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 622 y siguientes del TRLC. Se forman exclusivamente tres clases:

- Clase A - Acreedores ORDINARIOS FINANCIEROS Esta clase está integrada por todos los acreedores cuyos créditos tienen la consideración de financieros y que, por ley, podrán



hallarse en clase separada respecto de los demás. En el caso que nos ocupa, se trata de créditos derivados de contratos de crédito o préstamo o similares, y cuyos titulares son entidades financieras, con o sin garantía del INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL (ICO).

- Clase B - Acreedores ORDINARIOS Esta clase está integrada por el resto de los acreedores que, respondiendo a un rango de ordinario, no tienen la consideración de créditos financieros. Sin distinción entre ellos por responder todos a un mismo interés.

- Clase C - Acreedores SUBORDINADOS Esta clase está integrada por los créditos titulados por socios y personas especialmente relacionadas con la sociedad. Las clases se han conformado atendiendo a los parámetros de los artículos 622 y 623 del TRLC. Los acreedores son comunes en cuanto a su naturaleza, manteniendo un interés común determinado por el criterio indudablemente objetivo, en cuanto al orden de prelación en el cobro de sus créditos, que los distingue frente a los acreedores incluidos en las otras clases, de peor orden en la prelación de rangos concursales, lo que encuentra acomodo en la presunción legal contenida en el artículo 623.2 TRLC.

No existen créditos con garantía real, y el Plan de Reestructuración tampoco afecta a acreedores PYMES con un sacrificio superior al 50% de su crédito, ni resulta aplicable lo previsto en el artículo 624 bis, en tanto en cuanto, el Plan de Reestructuración no afecta a los créditos de derecho público.

No obstante lo anterior, en el Plan de Reestructuración se aportan certificados de estar al corriente de pago con la TGSS y AEAT, a pesar de que las medidas no afecta a crédito público.

- Igualmente se efectúan las menciones pertinentes sobre la afectación por el plan de los derechos de los socios, la identificación de la categoría de pasivos que no se ven afectados junto con las razones de la no afectación, las medidas de reestructuración operativa propuestas, las condiciones necesarias para el éxito del plan de reestructuración y argumentos sobre la perspectiva razonable de garantizar la viabilidad de la empresa. Respecto a este último extremo, apuntar que el plan ofrece una perspectiva razonable de evitar el concurso y asegurar la viabilidad de la empresa en el corto y medio plazo puesto que, a través del desarrollo del negocio de la deudora, posibilita la generación de flujos de caja positivos con los que atender los gastos, así como el repago del pasivo de BUSINESS, incluido, por supuesto, el sometido al presente Plan de Reestructuración, en las condiciones en éste establecidas. Estas previsiones, por un lado, evidencian y justifican la necesidad de las medidas planteadas y, por otro lado, garantizan la viabilidad del plan, tal y como se desarrolla a continuación”.

En la Solicitud se detallan las previsiones concretas calculadas del Plan de Viabilidad Financiero, el Balance de Situación y la Proyección de Tesorería.

Las MEDIDAS DE REESTRUCTURACIÓN PROPUESTAS en el Plan de reestructuración distinguen entre las tres clases de acreedores como ya se ha indicado, aplicándoles las modificaciones en los términos que se señalarán a continuación;



1º.- Clase A "ORDINARIOS FINANCIEROS".-

Así, se hace una misma propuesta para todos ellos sin distinción del producto del que derivan:

- **Sobre el 50,00% del crédito que titulen, aplicar.**

- Carencia de pago del principal resultante durante los ejercicios 2024 y 2025. Aplicando los intereses financieros pertinentes.

- 6 años de amortización mensual lineal, de 2026 a 2031, ambos inclusive; siendo el primer pago en enero de 2026. Aplicando los intereses financieros pertinentes.

- A partir de 2028, una vez cumplidas las condiciones siguientes de los potenciales repagos de los Préstamos Participativos. toda a caja excedentaria de 500.000,00 €uros se aplicará a la aceleración del repago de esta deuda, aplicándose de manera porcentual al peso existente del importe total en dicho momento.

- **Sobre el otro 50,00% restante del crédito, se propone convertirlo en un Préstamo Participativo con las siguientes características:**

- Período de pago: 2024 - 2027 ambos inclusive.

- Momento del pago: primera quincena de marzo, una vez auditadas las cuentas anuales.

- Cuantía anual: toda la caja excedentaria a 500.000,00 €uros.

- Condiciones del pago:

- > Caja mínima de 500.000 €uros

- > Ebitda Operativo Real (EOR) del periodo sea igual o superior al 130% del Ebitda Operativo Estimado (EOE) en el plan de negocio presentado en el Plan de estructuración. El Ebitda Operativo Real hace referencia al resultado del ejercicio obtenido en las cuentas anuales de cada periodo antes de: impuestos, intereses, amortizaciones e ingresos y gastos extraordinarios (entendiendo como estos aquellos ingresos y gastos ajenos a la operativa habitual del negocio de First). El Ebitda Operativo Estimado, es el aquel detallado en el Informe de Valoración del Experto Independiente:



	2024	2025	2026	2027	Perpetuo
Ventas	12.456,18	12.598,33	13.266,56	13.360,96	13.494,57
Gastos por arrendamiento	-6.341,78	-6.468,61	-6.597,98	-6.729,94	-6.797,24
Gastos de comunidad	-1.638,92	-1.638,92	-1.638,92	-1.638,92	-1.655,31
Margen bruto	4.475,49	4.490,80	5.029,65	4.992,10	5.042,02
Margen bruto (%)	35,93%	35,85%	37,91%	37,36%	37,36%
Personal	-790,47	-790,47	-790,47	-790,47	-798,38
Gastos de Operaciones	-1.375,67	-1.375,67	-1.375,67	-1.375,67	-1.389,43
Otros Gastos	-1.688,79	-1.679,54	-1.677,08	-1.676,97	-1.693,74
EBITDA	620,55	646,11	1.186,43	1.148,98	1.160,47
EBIT	620,55	646,11	1.186,43	1.148,98	1.160,47
CAPEX	-255,46	-236,88	-354,46	-355,40	-358,96
Working Capital	-120,70	16,39	42,43	32,49	32,49
Flujo libre de caja	244,39	426,62	874,40	826,07	834,00

Tabla I

En el supuesto de que el EOR del periodo anterior sea inferior y no haya superado el 130% del EOE; entonces la suma de los EOR de los dos periodos tendrá que superar el 130% de la suma del EOE de estos mismos periodos para que aplique el pago de la cuantía.

El cálculo del Ebitda Operativo Real se realizará teniendo en cuenta los centros existentes en el momento del Plan de Reestructuración. El importe aplicable a cada Préstamo Participativo se aplicará de manera porcentual al importe total.

Una vez finalizado el plazo aplicable, cualquier importe derivado de esta deuda sufrirá una quita total.

La aplicación concreta de la propuesta se realizará, según el caso, a prorrata de los productos que tenga contratado cada acreedor, lo que se plasma de manera específica en las adendas que se acompañan como DOCUMENTO N°5.

Para el buen funcionamiento continuo de la empresa las Entidades Bancarias se comprometen al mantenimiento de los productos y servicios existentes vinculados a la operativa habitual de la empresa, tales como tarjetas de crédito y débito, datáfonos para el cobro mediante tarjetas de crédito y débito (TPV's), líneas y cuadernos para giro de recibos, talonarios de cheques y pagarés, todos los servicios de la banca online, etcétera...

2º).- Clase B "ACREEDORES ORDINARIOS".

Esta clase se encuentra integrada por el resto de los acreedores cuya deuda no responde al concepto de financiera, siendo todos ellos acreedores ordinarios que tienen un mismo interés.

La propuesta que se hace es la misma que se hace para los acreedores de la Clase A "ACREEDORES FINANCIEROS", que damos aquí por reproducida, inclusive la *Tabla I*.

Además, se propone una medida específica para los Acreedores ordinarios en relación a:

“Avales:



Como se ha señalado, varios de los acreedores que ostentan la condición de arrendadores con contratos declarados esenciales para la actividad de la compañía, durante el proceso de negociaciones, han ejecutado sus garantías derivadas del contrato de arrendamiento minorando sus créditos en detrimento de otros acreedores y de la sociedad, estrangulando la tesorería existente.

Esta actuación, contraria a la buena fe comercial a juicio de esta parte, independiente de su encaje o no dentro de las lagunas que la ley no ha podido prever dada su reciente trasposición, ha hecho que ahora, BUSINING, se encuentre en la imposibilidad material de restituir dichos avales, para poder cumplir con los términos pactados contractualmente con tales arrendadores.

Es por ello por lo que, ante una situación de imposibilidad e indefensión manifiesta que, desde el minuto siguiente a la homologación del plan, colocaría a la sociedad en una situación de incumplimiento que permitiría a los citados arrendadores resolver las relaciones que sostienen la actividad, poniendo en grave peligro la sostenibilidad y viabilidad de la empresa, se les propone optar por cualquiera de las dos siguientes opciones a fin de paliar la situación:

1º.- La devolución de la cuantía de la garantía ejecutada a BUSINING, para su traslado a una Entidad Bancaria con la que se negocie la garantía y que esta otorgue el Aval en cumplimiento de los contratos de arrendamiento, o alternativa de garantía que satisfaga el mismo fin.

2º.- Carencia de las siguientes cuotas de renta, a contar desde el Auto de homologación, hasta completar el importe de la garantía ejecutada a BUSINING, momento en el cual se dará traslado del importe total una Entidad Bancaria para que esta otorgue el Aval en cumplimiento de los contratos de arrendamiento, o alternativa de garantía que satisfaga el mismo fin. Durante este periodo de retención de las cuotas de renta, y hasta completar el importe de la garantía ejecutada, el Arrendador no poseerá aval vigente y no podrá ejecutar acciones en contra de BUSINING. En ambos supuestos la cantidad devuelta por el Acreedor o retenida por BUSINING se le otorgará el mismo tratamiento de deuda que la propuesta principal, esto es, 50,00 % a carencia y espera, y el otro 50,00% a préstamo participativo, en los términos señalados.

3º.- La renuncia voluntaria por parte del arrendador a disponer de un aval adicional a la fianza en garantía de las obligaciones contractuales, por haber sido ejecutado y aplicado este importe a la minoración de la deuda. En caso de no pronunciarse el acreedor y comunicar por medio escrito fehaciente su elección en los 10 días hábiles siguientes al Auto que, en su caso, homologue el Plan, se entenderá que el acreedor opta por la segunda de las propuestas procediéndose en su consecuencia”.

3º).- Clase C "ACREEDORES SUBORDINADOS".

Esta clase se encuentra integrada por todos aquellos acreedores que, por ser persona especialmente relacionada (socios), serían calificados como deuda subordinada en un



hipotético escenario concursal, ya que todos ellos responden a un mismo interés. De la deuda total contraída con cada uno, se propone una quita del 100,00% de su crédito. Por último, hay que señalar que el Plan no prevé financiación interina, ni tampoco nueva financiación, como tal. Los socios de BUSINING no tienen capacidad económica para aportar nuevo capital, además del que han ido inyectado durante los difíciles años de consecuencias del COVID-19, no siendo posible que adquieran nuevos intereses.

4º.- INFORME DE VIABILIDAD ELABORADO POR EL EXPERTO EN LA REESTRUCTURACIÓN.

Con el Plan de reestructuración se acompaña, como DOCUMENTO N°7 (págs. 447 a 450 del pdf aportado como Documento n° 3.1 de la Solicitud, Escritura de formalización del Plan de reestructuración) se acompaña el INFORME ELABORADO POR EL EXPERTO EN LA REESTRUCTURACIÓN ACERCA DE LA VIABILIDAD DE LAS PROPUESTAS REALIZADAS POR BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES. S.L.U. El experto en la reestructuración manifiesta lo siguiente:

“Tras un análisis conjunto de la sociedad y de su propuesta de reestructuración ha de concluirse que, de mantenerse las previsiones realizadas por la empresa, las medidas propuestas contenidas en el plan permiten a BUSINING obtener plazos adecuados para generar los recursos que doten de la viabilidad y estabilidad que requiere la empresa para mantener la actividad cumpliendo con las obligaciones que se vayan generando en el curso ordinario de su negocio y, a su vez, atender íntegramente las obligaciones exigibles afectas al Plan de reestructuración que no tendrán la consideración de préstamo participativo, y parcialmente estos últimos”.

A la vista de dicho Plan de viabilidad desarrollado por el experto en la reestructuración, en el Plan de reestructuración se concluye lo siguiente.

“Tras analizar la situación actual de la empresa, juntamente con las medidas solicitadas a los distintos acreedores, se puede concluir que la Compañía tiene viabilidad para seguir operando y para hacer frente a sus obligaciones. Esta viabilidad se sustenta en:

- Perspectivas positivas para el 2024, que se están cumpliendo, fruto de las entradas de clientes en los primeros meses del año y de las previsiones conocidas para el resto del año.
- Saneamiento del Balance como consecuencia de la aplicación de las medidas solicitadas
- Generación de caja suficiente para hacer frente a la amortización de deuda pendiente en los próximos años.
- Resulta imprescindible que no se resuelvan las relaciones arrendaticias que permiten la explotación de los centros de oficinas flexibles.
- El Plan de Negocio elaborado por la empresa tiene definidas con claridad las medidas operativas y financieras necesarias, con objetivos concretos y plazos para medir el progreso y éxito del Plan, lo que permitirá un riguroso seguimiento de este.



- La implicación y colaboración de los *stakeholders* es esencial para que la actividad no resulte afectada y puedan obtenerse las previsiones señaladas”.

Además, en el Plan de reestructuración se contienen:

5º).- OTRAS MEDIDAS ADICIONALES.

5º).1.- Resolución de contratos en favor del Plan de reestructuración.

En el Plan de reestructuración se prevé la adopción de ciertas medidas en relación a los contratos de arrendamiento sobre el local ubicado en el edificio en el Paseo de la Castellana número 216 de Madrid, arrendados por REALIA PATRIMONIO, S.L.U. (también, en adelante, REALIA), denominado por BUSINING el centro de Plaza de Castilla.

Las medidas en relación a dicho contrato de arrendamiento serán analizadas, *infra*, en el epígrafe “vi. *Los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que, en su caso, vayan a quedar resueltos en virtud del plan*”.

5º).2.- Efectos sobre las garantías otorgadas por otras sociedades del grupo.

En el Plan de reestructuración plantea **la extinción de la garantía personal [comfort letter] otorgada por SHERPA CAPITAL II. FCR., a favor de REALIA PATRIMONIO, S.L.U.**

La extinción de la garantía que se solicita, será objeto de análisis en esta resolución en el punto CUARTO.3.- GARANTÍAS DE TERCEROS. SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE LA GARANTÍA PERSONAL [COMFORT LETTER] OTORGADA POR SHERPA CAPITAL II. FCR., A FAVOR DE REALIA PATRIMONIO, S.L.U., al que nos remitimos.

5º).3.- Procedimiento judiciales instados.

Entre los contratos que vinculan a la sociedad con la práctica totalidad de sus acreedores (entidades bancadas y arrendadores-grandes tenedores) figura el suscrito con LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. y que se encuentra bajo revisión ante el Juzgado de 1º instancia e Instrucción nº 1 de Pozuelo de Alarcón, bajo los autos 691/2023, iniciados en virtud de la demanda de desahucio por falta de pago de las rentas anteriores a la comunicación, presentada en fecha 24 de octubre de 2023. En la actualidad, el procedimiento se encuentra suspendido pendiente del resultado de las negociaciones con los acreedores de las que deviene el presente documento, por Decreto de 9 de enero de 2024, prorrogado de acuerdo con la ampliación del plazo Inicial concedida por el Juzgado de lo Mercantil, en Diligencia de Ordenación de fecha 25 de enero de 2024.

Una vez se haya aprobado la homologación judicial el Plan de reestructuración, el acreedor LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A., que ha votado a favor de la aprobación del Plan, quedará sometido a lo aprobado, con el sobreseimiento del procedimiento judicial.



6º).- SITUACIÓN DE LOS TRABAJADORES.

En el Plan de reestructuración se dice lo siguiente (énfasis propio):

“La sociedad con 41 trabajadores en plantilla distribuidos por los diferentes centros de trabajo en donde BUSINING ejerce su actividad. Estos trabajadores pueden catalogarse en dos vertientes, por un lado, aquellos cuyas funciones se centran en el desarrollo y evolución del propio negocio y, por otro lado, los trabajadores que prestan servicios y atienden las necesidades de manera directa de los clientes de la empresa. Dentro del planteamiento de reestructuración que viene a plantear la mercantil a sus acreedores, **no se prevé la adopción de ninguna medida que afecte a los contratos de trabajo, manteniéndose la totalidad de la plantilla. Al mantenerse la totalidad de los centros de trabajo con las medidas operativas que se plantean y la evolución prevista para los próximos ejercicios no se considera necesario adoptar medidas de carácter laboral, siendo que una reducción de plantilla en este momento afectaría a los servicios que la empresa ofrece a sus clientes, y que forman parte de su sello de Identidad y la distinguen de sus competidores...**

...Información v consulta. Dado que no se aplican medidas que vayan a afectar a los trabajadores de BUSINING no se prevé un período de consultas ni de Información formal y expreso. SI bien existe una total transparencia para con la plantilla de la mercantil, que como se ha señalado se encuentra al día en el pago de sus nóminas, se considera que un proceso ad hoc de Información resultaría contraproducente”.

8º).- Contratos que se consideran esenciales para el mantenimiento de la actividad.

En la solicitud se detallarán los contratos que se consideran esenciales para el mantenimiento de la actividad cuya protección se solicitará, y que son aquellos que se vienen a detallar en el DOCUMENTO N°5. En la Solicitud de homologación se dice que “existen contratos esenciales que resultarán afectados por el Plan de Reestructuración, como son los recogidos en las adendas que se aporta como DOCUMENTO N° 7.

Este es el contenido del Plan de reestructuración presentado.

CUARTO.2.- REQUISITOS DE CONTENIDO EXIGIDOS POR EL ARTÍCULO 633 DEL TRLC.

Pues bien; el Plan de reestructuración ha de cumplir con todos los requisitos de contenido exigidos por el artículo 633 del TRLC:

i. La identidad del deudor.

BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U. es una sociedad limitada con un socio único, BUSINING FLEXSPACE MANAGEMENT, S.L., con domicilio en **Paseo Club Deportivo Núm. 1, Portal 4, Planta 1, Complem. Parque Empresarial La Finca, C.P 28223, Pozuelo de Alarcón (Madrid), y CIF B85618361**, cuya concreto objeto social y actividad principal se han descrito en el epígrafe *TERCERO.2.- Presupuesto objetivo del precurso*, de esta resolución.



BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U. fue constituida mediante escritura pública otorgada ante Notario de Madrid, Don JUAN ANTONIO MONCADA y DEL PRADO, bajo el número 21 de su orden de protocolo, en fecha 21 de enero de 2009, estando inscrita en el **Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26.340, Folio 208, Hoja M-474.708**. Su CNAE es 6420.

ii. La identidad del experto encargado de la reestructuración.

D./D^a. LUIS PÉREZ GONZÁLEZ, con **DNI/NIF 52.996.562-P.**, designado para representar a la sociedad GÉNOVA TRES CONCURSALISTAS, S.L.P., con **CIF B86617164**, designada experta encargada de la reestructuración.

iii. Una descripción de la situación económica de BUSINING y de la situación de los trabajadores, y la descripción de las causas y alcance de la situación del deudor.

La descripción de la situación económica de BUSINING, en lo que tiene que ver con la situación de insolvencia actual, ya se ha efectuado en el punto *TERCERO.2.- Presupuesto objetivo del precurso.*

En cuanto a la Situación de los trabajadores, actualmente la plantilla de BUSINING es de 41 trabajadores y no se prevé la adopción de ninguna medida que afecte a los contratos de trabajo, manteniéndose la totalidad de la plantilla para tratar de ofrecer la misma calidad de servicio.

En cuanto a las causas y alcance de las dificultades de BUSINING desde el ejercicio 2020 al ejercicio 2023, también ha sido descrita en el punto *TERCERO.2.- Presupuesto objetivo del precurso.*

iv. El activo y el pasivo del deudor en el momento de formalizar el Plan de reestructuración.

El Activo de la sociedad en el momento de formalizar el Plan de reestructuración (08/04/2024, fecha del Plan de reestructuración) asciende a 6.786.625,06 € y el Pasivo a 15.683.084,54€.

v. Los acreedores cuyos créditos van a quedar afectados por el plan, identificados individualmente o descritos por clases, con expresión del importe de su crédito que vaya a quedar afectado e intereses y la clase a la que pertenezcan.

Acreedores afectados. En cuanto a los Acreedores afectados, aparecen reflejados en el Plan de reestructuración (págs.. 177 a 180 pdf, del documento nº 3.1 de la Solicitud). Se corresponden con los acreedores e importes de la Tabla II infra.

Quedan excluidos del Plan de reestructuración las siguientes compañías e importes:

APPLE MARKETING IBERIA, S.A., 348.880,00 €.

MUTUA MADRILEÑA AUTOMOVILISTA S.S.P.F, 115.700,00 €.

LASTMINUTE, 65.980,00 €.

Perímetro de afectación: Tal como se desprende del artículo 616 del TRLC, los planes de reestructuración pueden afectar a la totalidad del pasivo del deudor, sean créditos financieros o comerciales, inclusive, aunque sean créditos contingentes y sometidos a condición, sin más limitaciones que aquellos créditos expresamente excluidos por la norma, como:

1.- Créditos por alimentos

2.- Créditos derivados de responsabilidad civil extracontractual.

3.- Créditos derivados de relaciones laborales, distintas de las del personal de alta dirección (ver art. 621 TRLC).

4.- Los créditos públicos pueden quedar afectados, si bien, con condiciones, las cuales son tan exigentes que muy probablemente harán que, en la práctica, se excluyan del perímetro de afectación (art. 616 bis TRLC). Así: · Se debe tratar de deudas que tengan una antigüedad inferior a los dos años. · Y que el deudor esté al corriente de pago, condición que sólo se puede explicar si está referida a la deuda pública respecto de la cual se haya concedido un aplazamiento de pago por parte de la administración pública correspondiente.

El plan de reestructuración objeto de enjuiciamiento, cumple tales requisitos al afectar a la deuda que la sociedad BUSINING mantiene con sus acreedores, tratándose de créditos que no están comprendidos en ninguna de las excepciones legales y, como tales, son susceptibles de reestructuración. No hay afectación del crédito público, aportándose las certificaciones de estar al corriente de pago con la AEAT y la TGSS. No se adopta ninguna medida operativa que afecte a los trabajadores, por lo que, conforme a la legislación laboral aplicable, no procede adoptar ninguna medida de información y consulta.

Clases de acreedores. Formación de clases:

Con la Ley16/2022, de 5 de septiembre, se introduce un cambio de paradigma respecto de la legislación anterior pues, frente al principio de “mayorías de pasivos”, ahora habla de “mayoría de clases” que no tienen por qué ser coincidentes. De hecho, puede ser que la mayoría de clases comporte un porcentaje del pasivo nimio en proporción al pasivo total afectado y que, pese a ello, el plan de reestructuración deba ser igualmente aprobado, tal como razona el AAP de Pontevedra, de 10 de abril de 2023. Además, el solicitante no tiene por qué agrupar a los acreedores afectados por “rango concursal” sino “por intereses comunes”, siempre y cuando haya razones objetivas y comprobables que así lo justifiquen. Precisamente, como indica el mencionado AAP de Pontevedra, “la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, en su considerando 44, permite el agrupamiento en clases de acreedores afectados con el propósito de adoptar un plan de modo tal que refleje sus derechos y la prelación de sus créditos e intereses. Y a continuación, concreta que, “los Estados miembros también deben poder tratar



en categorías separadas los tipos de acreedores que carezcan de comunidad de intereses suficiente”. Sobre el particular, dice el artículo 622 TRLC:

“Los acreedores titulares de créditos afectados por el plan de reestructuración votarán agrupados por clases de créditos”.

A continuación, el artículo 623 TRLC indica los criterios generales de formación de clases.

“1. La formación de clases debe atender a la existencia de un interés común a los integrantes de cada clase determinado conforme a criterios objetivos.

2. Se considera que existe interés común entre los créditos de igual rango determinado por el orden de pago en el concurso de acreedores.

3. A su vez, los créditos de un mismo rango concursal podrán separarse en distintas clases cuando haya razones suficientes que lo justifiquen. A estos efectos se podrá atender, en particular, a la naturaleza financiera o no financiera del crédito, al conflicto de intereses que puedan tener los acreedores que formen parte de distintas clases, o a cómo los créditos vayan a quedar afectados por el plan de reestructuración. Cuando los acreedores sean pequeñas o medianas empresas y el plan de reestructuración suponga para ellas un sacrificio superior al cincuenta por ciento del importe de su crédito, deberán constituir una clase de acreedores separada.

4. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se consideran créditos financieros:

1.º Los derivados de contratos de crédito o préstamo, con independencia de la condición de su titular.

2.º Los que sean titularidad de entidades financieras, estén o no sujetas a supervisión prudencial, y con independencia de cuál sea el origen del crédito, incluyendo entre esas entidades, en su caso, a las aseguradoras respecto al seguro de crédito o al seguro de caución.

3.º Los derivados de contratos de naturaleza análoga como los **arrendamientos financieros** o las operaciones de financiación de bienes vendidos con reserva de dominio, aval o contra-aval, *factoring* y *confirming*. No se considerarán como créditos financieros los derivados de operaciones comerciales, aunque tuvieran aplazada su exigibilidad, salvo que hayan sido cedidos a una entidad financiera”.

De la lectura de los citados preceptos, así como lo dispuesto en los artículos 629, 638 y 639 TRLC, tal como ratificó la propia Audiencia Provincial de Pontevedra de 10 de abril de 2023, no habría problema para homologar un plan de reestructuración aprobado por una sólo clase con un sólo acreedor.

La formación de Clases de acreedores se ha llevado a cabo de conformidad con los artículos 623 y ss. del TRLC; esto es, atendiendo a la existencia de un interés común a los integrantes de cada clase, determinado conforme a criterios objetivos y a las medidas aplicables a cada clase.



Las Clases en las que se han integrado los acreedores de BUSINING son las siguientes:

DETALLE DE LOS SALDOS DE PASIVO CORRESPONDIENTES A CADA CLASE DE CRÉDITOS QUE APRUEBAN EL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN.

CLASE A – Acreedores Ordinarios Financieros	IMPORTE (€)	VOTA A FAVOR
BBVA, S.A.	619.596,00	No
CAIXABANK, S.A.	1.310.103,68	No
BANCO SANTANDER, S.A.	706.005,20	No
BANKINTER	1.202.146,70	No
TOTAL CLASE A	3.837.851,58	

CLASE B – Acreedores Ordinarios	IMPORTE (€)	VOTA A FAVOR
HERMES, S.L. DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y GENERALES	258.817,51	No
LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.	1.551.963,38	SI
HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES Y QUIMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL A PRIMER FIJA	1.057.722,25	SI
REALIA PATRIMONIO, S.L.U.	1.288.502,63	No
UNEN SERVICIOS PARA LA ARQUITECTURA, S.L.	562.760,00	SI
TOTAL CLASE B	4.719.765,77	

CLASE C – Acreedores Subordinados	IMPORTE (€)	VOTA A FAVOR
Busining Flexspace Management, S.L.	1.630.000,00	SI
Busining Site Manager, S.L.	698.000,00	SI
Jorge García Toledo	108.486,65	SI
Julián García Díez	114.745,49	SI
Óscar García Toledo	114.745,86	SI
TOTAL CLASE C	2.665.978,00	

TOTAL ACREEDORES AFECTADOS – CLASES A+B+C	11.223.595,35	
--	----------------------	--

Tabla II

Para la formación de clases se ha atendido a los siguientes criterios:

- Clase A - Acreedores ORDINARIOS FINANCIEROS Esta clase está integrada por todos los acreedores cuyos créditos tienen la consideración de financieros y que, por ley, podrán hallarse en clase separada respecto de los demás. Se trata de créditos derivados de contratos de crédito o préstamo o similares, y cuyos titulares son entidades financieras, con o sin garantía del INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL (ICO).

Dentro de esta clase BBVA, S.A. ha expresado su no adhesión al Plan de reestructuración (pág. 34 del pdf documento nº 3.1 de la Solicitud) y su oposición expresa a la formación de clases de acreedores propuesta por BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES S.L.,



en concreto a la **exclusión** de los créditos derivados de los contratos de *Leasing* formalizados con BBVA, S.A. como **créditos con privilegio especial**, contraviniendo lo establecido en el artículo 624 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Con ello se plantea el debate acerca de si los créditos por *leasing* son créditos con garantía real que, conforme al artículo 624 del TRLC, han de constituir clase única, salvo que por la heterogeneidad de los bienes o derechos gravados justifique su separación en dos o más clases.

En nuestra opinión, los créditos por *leasing* **no pueden considerarse créditos con garantía real que conforme al artículo 624 del TRLC hayan de constituir clase única o dos o más clases** por la heterogeneidad de los bienes o derechos gravados¹. Las consideraciones que nos llevan a esta conclusión son las siguientes:

1ª).- La literalidad del precepto. El artículo 624 del TRLC habla de “créditos con garantía real *sobre bienes del deudor*”. El crédito por *leasing* tiene reconocida en el concurso la calificación de crédito privilegiado especial, pero su garantía no recae “*sobre bienes del deudor*”, sino sobre *bienes del acreedor* (arrendador financiero), cuya posesión y uso se ha cedido al deudor (arrendatario financiero).

2ª).- El artículo 624 del TRLC no se aplica en sede concursal, sino en sede preconcursal.

3ª).- Incluso, en sede concursal, el crédito por *leasing* es un crédito al que se le **“ha extendido el tratamiento de las acciones de ejecución de garantías reales”**, pero **no es un crédito con garantía real que recae sobre bienes del deudor**. En sede concursal, el legislador reconoce a los créditos por *leasing* la condición de créditos privilegiados especiales (artículo 270.4º del TRLC) , pero no por que recaigan sobre bienes del deudor, ya que recaen sobre bienes del acreedor, sino por que el acreedor dispone de un procedimiento especial para recuperar el bien (artículo 150.3 del TRLC) que puede ejercitar en los mismos plazos que los acreedores que son titulares de garantías reales. Esto es lo que dota a los créditos por *leasing* del carácter de créditos privilegiados especiales y los asimila a los créditos con garantías reales. Así lo explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 29/06/2016 (Repertorio Oficial de Jurisprudencia, ROJ, en adelante: STS 3143/2016) “Lo anterior no obsta a que los titulares de los créditos privilegiados del art. 90.1.4º de la Ley Concursal que reúnan los requisitos exigidos en el art. 56.1.a de la Ley Concursal, puedan, en los términos previstos en dicha ley, ejercitar las acciones tendentes a recuperar los bienes

¹ En el mismo sentido NURIA FACHAL NOGUER, en “Los derechos reales de garantía en la reestructuración preventiva”, Jornadas de Estudios de la Insolvencia del País Vasco, Bilbao, 26-27 de octubre de 2023, Editorial Aranzadi, S.A.U./ Inmaculada Herbosa y José Manuel Martín Osante (Coordinadores), pág. 277: “Conviene significar que no es correcto extender el tratamiento correspondiente a los créditos con garantía real a los créditos procedentes de otros contratos que, en caso de concurso, son clasificados como privilegiados especiales. Específicamente me refiero a los créditos procedentes de contratos de arrendamiento financiero, que, en alguna ocasión han sido tratados como créditos con garantía real –cfr. SAP de Pontevedra nº 179/2023, de 10 de abril...De hecho, el art. 623.4.3º TRLC, al regular los criterios de formación de clases, asigna la condición de créditos financieros a los procedentes de los arrendamientos financieros o de operaciones de financiación de bienes vendidos con reserva de dominio, aval o contra-aval, *factoring* o *confirming*”.



cedidos en arrendamiento financiero mediante contratos inscritos en los Registros de la Propiedad o de Bienes Muebles o formalizados en documento que lleve aparejada ejecución, **pues el art. 56.1.a de la Ley Concursal les ha extendido el tratamiento de las acciones de ejecución de garantías reales.** De ahí que, pese a tratarse de créditos concursales, el art. 155.2 de la Ley Concursal permita a la administración concursal comunicar a los titulares de estos créditos con privilegio especial que opta por atender su pago con cargo a la masa para evitar la realización de la garantía, que en este caso tendría lugar mediante el ejercicio de la acción de recuperación de los bienes cedidos en arrendamiento financiero”. **Pero esto no significa que el leasing sea un crédito con garantía real que recae sobre bienes del deudor.** Cosa distinta es que, como el crédito por *leasing* es un crédito privilegiado especial en el concurso, compute como una de las clases que, con mayoría simple de clases, permite homologar el plan de reestructuración no aprobado por todas las clases de acreedores con efecto de arrastre para las clases de acreedores que han votado en contra (artículo 639.1º del TRLC).

4ª).- Los arrendamientos financieros (*leasing*) se clasifican como créditos financieros en el artículo 623.4.3º del TRLC y no como créditos con garantía real del 624 del TRLC.

Por otra parte, en relación al *leasing*, no se ha solicitado la confirmación judicial de clases prevista en el artículo 626 del TRLC.

Por tales razones, no se van a modificar las clases que se han formado en el Plan de reestructuración ni el Juzgador va a hacer el pronunciamiento previsto en el artículo 647.2 del TRLC. Es decir, este Juzgador va a declarar que no se identifican a acreedores con garantía real que hayan votado en contra del Plan de reestructuración y que pertenezcan a una clase que no lo haya aprobado, al no quedar afectados por el mismo.

- Clase B - Acreedores ORDINARIOS Esta clase está integrada por el resto de los acreedores que, respondiendo a un rango de ordinario, no tienen la consideración de créditos financieros. Sin distinción entre ellos por responder todos a un mismo interés.

- Clase C - Acreedores SUBORDINADOS Esta clase está integrada por los créditos titulados por socios y personas especialmente relacionadas con la sociedad.

Las clases se han conformado atendiendo a los parámetros de los artículos 622 y 623 del TRLC.

Los acreedores son comunes en cuanto a su naturaleza, manteniendo un interés común determinado por el criterio indudablemente objetivo, en cuanto al orden de prelación en el cobro de sus créditos, que los distingue frente a los acreedores incluidos en las otras clases, de peor orden en la prelación de rangos concursales, lo que encuentra acomodo en la presunción legal contenida en el artículo 623.2 TRLC.

vi. Los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que, en su caso, vayan a quedar resueltos en virtud del plan.

El artículo 620 del TRLC, Resolución de contratos con obligaciones recíprocas pendientes



de cumplimiento en interés de la reestructuración, prevé lo siguiente:

“1. Durante la negociación de un plan de reestructuración, el deudor podrá solicitar a la otra parte contratante la modificación o resolución de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento cuando esa modificación o resolución resulte necesaria para el buen fin de la reestructuración y prevenir el concurso.

2. Si las partes no llegasen a un acuerdo sobre los términos de la modificación o las consecuencias de la resolución, el plan de reestructuración podrá prever la resolución de esos contratos. El crédito indemnizatorio derivado de la resolución también podrá quedar afectado por el plan.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los contratos de derivados podrán terminarse o cancelarse anticipadamente cuando ello resulte necesario para el buen fin de la reestructuración y prevenir el concurso. El saldo resultante de la liquidación también podrá quedar afectado por el plan.

4. Las controversias que se susciten sobre la necesidad de resolver o terminar el contrato o la cuantía que debe satisfacer el deudor se tramitarán por el cauce de la impugnación u oposición al plan”.

Como hemos avanzado, en el Plan de reestructuración se prevé la adopción de ciertas medidas en relación a los espacios de negocio arrendados a REALIA en el centro de Plaza de Castilla (Torres de Caja Madrid-Bankia). Se indica lo siguiente (énfasis propio):

“Habida cuenta del análisis financiero efectuado y atendiendo al plan de viabilidad de la empresa, se ha considerado que las medidas financieras no son suficientes para garantizar la viabilidad de BUSINING. a pesar de que el endeudamiento de la empresa obedece a una causa absolutamente puntual y coyuntural como fue el COVID-19...Lo cierto es, que la crisis derivada de la pandemia ha traído cambios en los hábitos sociales de consumo, haciendo que el modelo de negocio haya tenido que adaptarse a las nuevas demandas y necesidades...A pesar de lo anterior, y debido precisamente al señalado cambio sufrido en el sector por la pandemia y a los nuevos hábitos derivados del teletrabajo, **el centro de Plaza de Castilla, con una superficie de 4.904,03 m2**, siendo un casi 35% más grande que el inmediatamente siguiente (María de Molina, con 3.642 m2), se encuentra totalmente desposicionado en tamaño respecto a los actuales estándares del mercado, siendo muy complicado su plena ocupación y generando continuos perdidos al no tener demanda suficiente para todos sus grandes espacios y área de influencia. Ante esta coyuntura, y eludiendo tomar una medida más drástica como el cierre y la cancelación total del contrato con el arrendador (REALIA), **se ha optado por el ajuste de su superficie cerrando la planta 1ª de 1.134,80 m2y la planta baja de 340,83 m2, quedando operativo un centro de 3.428,40 m2 de superficie que con la situación actual del mercado y las nuevas modalidades de trabajo lo hacen óptimo para garantizar su presente y su futura viabilidad**. Los citados locales se encuentran perfectamente delimitados en el contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda de fecha 31 de enero de 2019, así como sus sucesivas adendas. Se trataría por tanto de un ajuste o exclusión de parte del contrato motivado por las necesidades de la compañía...**La indemnización que como consecuencia**



de la reducción del espacio arrendado haya de generarse según el clausulado contractual y proporcionalmente al espacio que vería operada la reducción, habrá de (ser) objeto del Plan, aplicándole las medidas correspondientes ex. artículo 620 del TRLC...”.

La representación procesal de REALIA interpuso recurso de reposición contra la providencia de 25/04/2024, por la que se admite a trámite la solicitud de homologación del Plan de reestructuración. En su recurso, REALIA considera que la deudora ha interpretado mal el artículo 620 del TRLC por que dicho precepto sólo permite la resolución del contrato, pero no la modificación unilateral, que es lo que ha hecho BUSINING en el Plan de reestructuración, al modificar la superficie arrendada. REALIA concreta su recurso, al respecto, en solicitar que se reponga la resolución recurrida y resuelva, con carácter previo a la admisión a trámite de la solicitud de homologación del Plan de reestructuración, “requerir a BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U. para que (i) indique, con claridad y precisión, qué medidas de reestructuración pretende aplicar en relación con el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Paseo de la Castellana, núm. 216, Madrid, Planta Baja y entreplanta Sur, Módulos Norte y Sur de la plana Primera, Segunda, Octava y Novena; suscrito el 31 de enero de 2019 entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U., y novado en fechas 1 de abril y 1 de octubre de 2020, y 18 de julio de 2022”. El recurso resulta desestimado por que dicha modificación contractual no puede suponer la inadmisión del Plan de reestructuración, añadiendo que “El motivo por el que el Juez no debe rechazar el plan de reestructuración por suponer una modificación del contrato con REALIA, incontestada por ésta, se debe a que el TRLC prevé un cauce específico para que REALIA pueda resolver dicha controversia: el artículo 620.4 del TRLC, que dispone lo siguiente: “Las controversias que se susciten sobre la necesidad de resolver o terminar el contrato o la cuantía que debe satisfacer el deudor se tramitarán por el cauce de la impugnación u oposición al plan”.

Pues bien; la interpretación que este Juzgador hace del artículo 620 del TRLC es que una modificación como la que se propone en el Plan de reestructuración requiere el acuerdo entre BUSINING y REALIA. Eso parece entender el propio Plan de reestructuración cuando dice *“La indemnización que como consecuencia de la reducción del espacio arrendado haya de generarse según el clausulado contractual y proporcionalmente al espacio que vería operada la reducción, habrá de (ser) objeto del Plan, aplicándole las medidas correspondientes ex. artículo 620 del TRLC”*. Esa indemnización a percibir por la reducción del espacio, conforme al artículo 620 del TRLC, requiere que estén de acuerdo BUSINING y REALIA.

Pero, ocurre que BUSINING y REALIA no están de acuerdo ni, pese a las conversaciones habidas, han logrado llegar finalmente a acuerdo alguno sobre esta cuestión.

Si no hay acuerdo entre los contratantes, sólo hay dos opciones: 1ª), mantener el contrato como estaba o, 2ª), aplicar lo que prevé el artículo 620.4 del TRLC: impugnar u oponerse al plan solicitando la resolución del contrato y/o determinar la cuantía de la indemnización que corresponde a los contratantes por la resolución.



Pues bien; BUSINING jamás habla de resolución del contrato. Lo que propone en el Plan es una reducción del espacio arrendado por REALIA que no supone “una resolución total sino de una novación o extinción parcial del contrato, a fin de ajustarlo a las necesidades de la deudora, de manera que se refuerce su viabilidad y mantenimiento de la actividad” que, según la representación procesal de la deudora, tiene cabida en el artículo 620 del TRLC.

Pero, como hemos avanzado, en caso de desacuerdo entre los contratantes, el artículo 620 del TRLC sólo contempla la resolución. Y como BUSINING no contempla en ningún caso la resolución, **sólo es posible mantener el contrato con la misma superficie originariamente arrendada.** La misma representación procesal de BUSINING parece reconocerlo en la Solicitud de homologación, entendiendo que si se acepta la propuesta, el Juez sustituye la voluntad negocial de las partes. Así, dicha representación procesal dice lo siguiente:

“En caso de rechazarse por el Juzgado de lo Mercantil nº 15 de Madrid (la modificación del contrato con la reducción de metros alquilados propuesta), por entender que es una medida que exceda del ámbito de un plan de Reestructuración sustituyendo la voluntad negocial de las partes, se solicita tal petición se tenga por no efectuada, sin afectar al resto de medidas y propuestas”.

Efectivamente; de aceptarse tal propuesta, el Juez la impone contra la voluntad de una de las partes. Y como la representación procesal de BUSINING pide que, en ese caso, “*tal petición se tenga por no efectuada*”, solo cabe sostener el mantenimiento del contrato con la superficie originalmente alquilada, por que, insistimos, BUSINING jamás ha hablado de resolución contractual.

Por lo tanto, se mantiene en su integridad el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Paseo de la Castellana, núm. 216, Madrid, Planta Baja y entreplanta Sur, Módulos Norte y Sur de la plana Primera, Segunda, Octava y Novena; suscrito el 31 de enero de 2019 entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U., y novado en fechas 1 de abril y 1 de octubre de 2020, y 18 de julio de 2022.

vii. Los efectos del Plan de reestructuración sobre los socios o el valor nominal de sus participaciones.

No se prevén efectos sobre los socios o el valor nominal de sus participaciones. El Plan indica que “no prevé financiación interina, ni tampoco nueva financiación, como tal. Los socios de BUSINING no tienen capacidad económica para aportar nuevo capital, además del que han ido inyectado durante los difíciles años de consecuencias del COVID-19, no siendo posible que adquieran nuevos intereses”.

viii. Los acreedores o socios que no vayan a quedar afectados por el plan, mencionados individualmente o descritos por clases, así como las razones de la no afectación.



Todos los acreedores de BUSINING van a quedar afectados al Plan de reestructuración **excepto las siguientes sociedades acreedoras por los importes que siguen:**

APPLE MARKETING IBERIA, S.A., 348.880,00 €.

MUTUA MADRILEÑA AUTOMOVILISTA S.S.P.F, 115.700,00 €.

LASTMINUTE, 65.980,00 €.

ix. Las medidas de reestructuración financiera propuestas.

Las medidas de reestructuración financiera propuestas en el Plan de reestructuración son las que se han detallado a partir del párrafo “Las MEDIDAS DE REESTRUCTURACIÓN PROPUESTAS en el Plan de reestructuración distinguen entre las tres clases de acreedores como ya se ha indicado, aplicándoles las modificaciones en los términos que se señalarán a continuación” especificándose las acordadas respecto a, 1º).- **Clase A "ORDINARIOS FINANCIEROS, 2º).- Clase B "ACREEDORES ORDINARIOS" y 3º).- Clase C "ACREEDORES SUBORDINADOS".**

x. La exposición de las condiciones necesarias para el éxito del Plan de reestructuración y de las razones por las que se ofrece una perspectiva razonable de garantizar la viabilidad de la empresa, en el corto y medio plazo, y evitar el concurso de BUSINING .

Ha sido desarrollado en el epígrafe “ 4º).- **INFORME DE VIABILIDAD ELABORADO POR EL EXPERTO EN LA REESTRUCTURACIÓN**”. Nos remitimos a lo allí expuesto.

xi. Las medidas de información y consulta con los trabajadores que, de conformidad con la legislación laboral aplicable, se hayan adoptado o se vayan a adoptar, incluida la información de contenido económico relativa al plan de reestructuración, así como las previstas en los casos de adopción de las medidas de reestructuración operativas.

El Plan de reestructuración no prevé esta clase de medidas por que los contratos de los trabajadores no se han visto afectados en forma alguna.

xii. Las medidas que, en su caso, afecten al crédito público.

No existe crédito público susceptible de ser afectado por el Plan de reestructuración. Se acompañan certificados de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

CUARTO.3.- GARANTÍAS DE TERCEROS. SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE LA GARANTÍA PERSONAL [COMFORT LETTER] OTORGADA POR SHERPA CAPITAL II. FCR., A FAVOR DE REALIA PATRIMONIO, S.L.U.

En el Plan de reestructuración se plantea lo siguiente, en relación a la garantía personal [*comfort letter*] otorgada por SHERPA CAPITAL II. FCR., a favor de REALIA:



“Conforme a lo previsto en el artículo 652.2 del TRLC, como excepción los efectos del plan de reestructuración de una sociedad de un grupo se pueden extender también, en las condiciones previstas en este, a las garantías personales o reales prestadas por cualquier otra sociedad del mismo grupo no sometida al plan de reestructuración, cuando la ejecución de la garantía pueda causar la insolvencia de la garante y de la propia deudora. A tal efecto **se solicita la extinción de la garantía personal [comfort letter] otorgada por SHERPA CAPITAL II. FCR., a favor de REALIA PATRIMONIO, S.L.U.,** para facilitar la actividad de la sociedad. La misma fue negociada y objeto de entrega a la firma de la adenda al contrato de arrendamiento suscrita en fecha 18 de julio de 2022, en forma de fianza solidaria, de fecha 18 de julio del año en cuestión. La ejecución de la presente garantía, paralizada durante el período de negociación iniciado con la comunicación al Juzgado, causaría la insolvencia de la garante y, con ello, nuevamente de la propia deudora, por efecto de la repetición. La cuestión fue objeto de análisis, si bien desde el punto de vista de la suspensión de ejecuciones, a través del Recurso de Revisión interpuesto por la acreedora, el cual es resuelto por Auto de fecha 19 de diciembre de 2023...”.

Efectivamente; en el Auto de 19/12/2023, dictado en el procedimiento de **Comunicación apertura de negociaciones 554/2023** de este Juzgado, se resuelve el recurso de revisión interpuesto por REALIA, por escrito (Referencia 1222425/2023) con fecha de presentación 23/11/2023, contra del Decreto de fecha 03/11/2023, complementado por el Decreto de 14/11/2023. En el escrito de recurso, tras efectuar las alegaciones que constan en autos, termina solicitando al Juzgado “que tenga por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan, lo admita, lo una a los autos de su razón y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso de revisión frente al Decreto de 3 de noviembre de 2023, junto con el complemento realizado por el Decreto de 14 de noviembre de 2023 y, previos los trámites oportunos, declare que (i) los efectos de la comunicación no deben extenderse a las garantías otorgadas por SHERPA CAPITAL II, FCR, por no darse los requisitos exigidos por el artículo 596.3 LC; y (ii) de forma cautelar (dada la interpretación realizada por BUSINING en su comunicación a mi representada), declare igualmente que tampoco deben extenderse los efectos de la comunicación a los avales otorgados por entidades financieras conforme a lo dispuesto en el artículo 596.1 LC”. El Auto de 19/12/2023 desestima el recurso por que 1º).- considera que la suspensión de ejecuciones si debe extenderse al fondo SHERPA CAPITAL II, FCR, por que forma grupo de sociedades con la deudora, dado que BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U., se encuentra participada por la sociedad BUSINING FLEXSPACE MANAGEMENT, S.L., quien posee el 100,00% de las participaciones sociales, siendo su socia única. A su vez, BUSINING FLEXSPACE MANAGEMENT, S.L. está participada por la sociedad 95% SHERPA CAPITAL II, FCR., quien posee el 95% de las participaciones sociales, y la mercantil ENTREPREENING ASSET MANAGEMENT, S.L., quien posee el 5% de las participaciones sociales. En el recurso se explica detalladamente que los propietarios de los activos del fondo SHERPA CAPITAL II, FCR y la gestora del fondo, “ejerce/n las facultades de dominio sin ser propietaria del fondo” y que, evidentemente, propietarios y gestora tienen personalidad jurídica aunque el fondo no lo tenga. 2º).- El segundo motivo del recurso debe desestimarse, por no haber en los Decretos de 03/11/2023 y en el complementario de 14/11/2023 del procedimiento de **Comunicación apertura de negociaciones n° 554/2023** ninguna referencia a la prohibición a los acreedores de iniciar



ejecuciones o suspender las iniciadas en relación a las garantías personales o reales prestadas por terceros distintos del fondo SHERPA CAPITAL II, FCR.

Esto es lo que se acuerda en relación a la suspensión de las ejecuciones en el procedimiento de **Comunicación apertura de negociaciones nº 554/2023**, acordada en el Decreto de 14/11/2023, en el que SE IDENTIFICAN las garantías reales otorgadas por SHERPA CAPITAL II, FCR, como garantías han de quedar afectadas por la comunicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el 603.1 del TRLC. Y, como se ha dicho, en el Auto de 19/12/2023 dictado en el referido procedimiento, se desestima el recurso interpuesto por REALIA por que se considera que la suspensión de ejecuciones sí debe extenderse al fondo SHERPA CAPITAL II, FCR, que forma grupo de sociedades con la deudora.

Lo que ahora se plantea es otra cosa: no es la **suspensión** de las ejecuciones sobre la garantía sino **la extinción completa de la garantía** prestada a REALIA PATRIMONIO S.L.U.. a través de la [*comfort letter*] otorgada por SHERPA CAPITAL II. FCR, cuestión que pasamos a analizar.

En primer lugar, hemos de destacar que la garantía prestada por SHERPA CAPITAL II. FCR está estrechamente vinculada a las obligaciones garantizadas, que son las que para BUSINING derivan del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Paseo de la Castellana, núm. 216, Madrid, Planta Baja y entreplanta Sur, Módulos Norte y Sur de la plana Primera, Segunda, Octava y Novena; suscrito el 31 de enero de 2019 entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U., y novado en fechas 1 de abril y 1 de octubre de 2020, y 18 de julio de 2022 (Documento nº 7 de la Solicitud, págs. 10 a 13 del pdf).

Más concretamente, en fecha 18 de julio de 2022, se firmó una adenda al contrato de arrendamiento de 31 de enero de 2019 en relación con cantidades adeudadas y duración del contrato de arrendamiento (hasta 31 de diciembre de 2026). En este contrato se incluye una *comfort letter*, de misma fecha, por parte de SHERPA CAPITAL II FCR con domicilio en Madrid, calle Serrano 21, 3ª planta y con CIF V87200184, en concepto de fiador. Esta es la garantía que el Plan de reestructuración quiere extinguir.

Lo cierto es que la suerte de la garantía personal ha de discurrir pareja a la de la obligación garantizada.

La obligación garantizada ha sido objeto de análisis en el epígrafe “vi. Los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que, en su caso, vayan a quedar resueltos en virtud del plan” de esta resolución, al que nos remitimos.

Ahora, necesitamos destacar que si BUSINING y REALIA hubieran llegado a un acuerdo sobre la reducción de la superficie arrendada en el contrato de 31 de enero de 2019, podría haberse planteado una reducción de la garantía acorde a las obligaciones económicas derivadas de la disminución de la superficie arrendada. Esa reducción de la garantía tiene cabida en el artículo 652.2 del TRLC:



“Como excepción a lo establecido en el apartado anterior, los efectos del plan de reestructuración de una sociedad de un grupo se pueden extender también, en las condiciones previstas en este, a las garantías personales o reales prestadas por cualquier otra sociedad del mismo grupo no sometida al plan de reestructuración, cuando la ejecución de la garantía pueda causar la insolvencia de la garante y de la propia deudora”.

Pero dicho acuerdo no se ha producido y, como expusimos en el epígrafe “vi. Los contratos con...”, BUSINING admitió en su Solicitud que si la modificación unilateral del contrato que proponía no era aceptada por el Juzgador “*tal petición se tenga por no efectuada*”. También se explicó que lo que BUSINING quiere decir con la expresión “*tal petición se tenga por no efectuada*” no es otra cosa que pedir que se mantenga el contrato original de 31 de enero de 2019 y sus sucesivas novaciones, con la superficie arrendada originaria. Esto es así por que jamás ha pedido BUSINING la resolución de dicho contrato.

También hemos de destacar que, en otras garantías personales que aparecen reflejadas en el Plan de reestructuración, como los avales ejecutados por algunos acreedores por incumplimiento por BUSINING de las obligaciones de pago en los contratos de arrendamiento, el Plan de reestructuración propone varias opciones a esos acreedores; **pero en ningún momento plantea la solución de pedir la extinción de los avales**, como ahora está pidiendo en relación a la garantía otorgada por SHERPA CAPITAL II. FCR.

Parece lógico que si BUSINING hubiera optado por la resolución del contrato de 31 de enero de 2019, pidiera la extinción de la garantía [*comfort letter*] prestada por SHERPA CAPITAL II. FCR, por que desaparecen las obligaciones que hay que garantizar.

Pero si, como finalmente ha ocurrido lo que BUSINING pide es que se mantenga el contrato originario de 31 de enero de 2019 y sus novaciones (“*tal petición se tenga por no efectuada*”), la solución que ha de dar este Juzgador a la cuestión planteada por el Plan de reestructuración **es que la garantía prestada por SHERPA CAPITAL II. FCR ha de mantenerse y no puede ser extinguida.**

Lo que se prevé en el artículo 652.2 del TRLC es que los efectos previstos en el Plan de reestructuración para la deuda con REALIA, se extiendan, en las condiciones previstas en el Plan, a la garantías personales prestadas por SHERPA CAPITAL II. FCR, que someterá las garantías a las condiciones de pago previstas en el Plan para los créditos garantizados². En ese sentido, este Juzgador sí admite que puede entenderse afectada la garantía por el Plan de reestructuración. Pero no tiene cabida en el 652.2 del TRLC la propuesta de un Plan de reestructuración que, sin acuerdo de las partes afectadas, mantiene todas las obligaciones contractuales del acreedor y extingue por completo las garantías acordadas por el acreedor al contraer esas obligaciones. Dicha propuesta pone al Juez en la tesitura de sustituir al

² Esto supone que el Plan ofrece algo al acreedor por la extinción o modificación de las garantías. Ofrecimiento que debería empezar por reconocerle una clase propia. NURIA FACHAL NOGUER, *Ob. cit.*, pág. 286, defiende la necesidad de formar una sola clase con los créditos que vayan a sufrir una liberación o modificación de las garantías, por tener un interés común y la peculiaridad de que el plan se extiende a las garantías. Si esto hubiera ocurrido en el caso que nos ocupa, con el voto en contra de REALIA, no se hubieran obtenido mayoría de clases para aprobar el Plan.



acreedor garantizado, cambiando las circunstancias concretas de los contratos que se otorgaron contando con la garantía que se pretende extinguir. El Juez no está legalmente facultado para tal actuación.

En consecuencia, no se admite la petición del Plan de reestructuración consistente en que se extinga la garantía personal [comfort letter] otorgada por SHERPA CAPITAL II. FCR., a favor de REALIA.

Hay un segundo *Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de las plazas de aparcamiento sitas en Paseo de la Castellana, núm. 216, Madrid*; suscrito en fecha 25 de mayo de 2022 entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L. Se refiere a los parking y, en principio, no parece estar garantizado con la *comfort letter*.

CUARTO.4.- BIENES NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD Y CONTRATOS ESENCIALES AFECTADOS POR EL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN.

En la Solicitud se plantea que “Asimismo, y en cumplimiento de lo previsto en el Plan se señalan como bienes necesarios para el mantenimiento de la actividad, aquellos que constituyen el activo de BUSININ, hallándose todos afectos a la actividad. Además, existen contratos esenciales que resultarán afectados por el Plan de Reestructuración, como son los recogidos en las adendas que se aporta como DOCUMENTO N° 7 de la Solicitud. Estas adendas han sido actualizadas respecto de las anexas al Plan de reestructuración, conforme a los importes adeudados a fecha 15 de abril de 2024. Tales bienes y derechos gozarán de la protección que concede la ley en tanto se resuelve acerca de lo peticionado”.

En el Documento 3.1 de la Solicitud (págs. 88 a 93 del pdf), figura el Decreto de 14/11/2023, dictado en el procedimiento de **Comunicación apertura de negociaciones n° 554/2023**, en el que se expresa que todo el activo de la sociedad se encuentra intrínsecamente vinculado a la actividad empresarial que desarrolla, por lo que todo el activo se encuentra afecto al ejercicio de su actividad y, por ende, resulta ser necesario para la continuidad de la misma. En consecuencia, el citado Decreto establece que dicho activo resulta necesario, así como los siguientes contratos de arrendamiento y financiación:

“ HERMES, S.L. DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y GENERALES

- *Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Rambla de Cataluña, 18, Barcelona, Planta segunda, planta tercera izquierda, planta cuarta derecha e izquierda, planta quinta y planta sexta, suscrito en fecha 7 de febrero de 2019 entre HERMES, S.L. DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y GENERALES y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.*

Posteriormente, convinieron, en fecha 9 de abril de 2021, un acuerdo respecto al citado contrato para el aplazamiento de las rentas de abril de 2020 a diciembre de 2020.



- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Paseo de la Castellana, 130, Plantas 9 y 10; suscrito en fecha 28 de noviembre de 2022 entre HERMES, S.L. DE SERVICIOS INMOBILIARIOS Y GENERALES y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

TARRACO TORRE TARRAGONA, S.L.U.

- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas y aparcamientos sitos en calle Tarragona, nº 161, Barcelona; suscrito en fecha 11 de abril de 2019 entre EAGLE EYE TORRE TARRAGONA, S.L.U y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

En fecha 24 de junio de 2019, las partes suscribieron una adenda al contrato de arrendamiento a efectos de modificar las fechas previstas de entrega del Local y los periodos de carencia establecidos.

Poco después, en fecha 6 de septiembre de 2019, las partes suscribieron otra adenda a fin de reducir el objeto arrendado y, en consecuencia, la superficie bruta alquilable.

Posteriormente, en fecha 1 de marzo de 2021, las partes suscribieron una tercera adenda, en la que convinieron aplicar determinados periodos de carencia en el pago de las rentas.

Finalmente, en fecha 15 de abril de 2021 se formalizó adenda entre las partes dejando sin efecto la tercera adenda, procediendo a la modificación del objeto arrendado y su duración.

LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A

- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Paseo del Club Deportivo, núm. 1, del Parque Empresarial La Finca, Somosaguas, Pozuelo de Alarcón (Madrid), Planta Primera y 104 plazas de aparcamiento; suscrito en fecha 30 de noviembre de 2020 entre LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

En fecha 16 de mayo de 2022, se suscribió entre las partes Term-Sheet acordando el aplazamiento de rentas en los contratos de arrendamiento y sus anexos.

HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES Y QUIMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL A PRIMER FIJA

- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Calle María de Molina, núm. 54, Planta Baja y Quinta y 5 plazas de aparcamiento; suscrito en fecha 28 de mayo de 2015 entre HERMANDAD NACIONAL DE ARQUITECTOS SUPERIORES Y QUIMICOS, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL A PRIMER FIJA y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.



Mediante Anexo de contrato de fecha 16 de junio de 2016 se acordó entre las partes modificar el objeto del contrato, ampliando la superficie arrendada, incorporando la Planta Octava.

En fecha 1 de mayo de 2018, se suscribió entre las partes contrato de arrendamiento de local de negocio sito Calle María de Molina, núm. 54, respecto de la Planta Segunda.

En fecha 1 de junio de 2018, se suscribió entre las partes contrato de arrendamiento de local de negocio sito Calle María de Molina, núm. 54, , respecto de la Planta Primera.

En misma fecha, se acometió una revisión extraordinaria de rentas de oficinas del contrato de arrendamiento de las Plantas Baja, Planta Quinta y Octava.

Sobre el contrato de arrendamiento de fecha 28 de mayo de 2015, en fecha 31 de diciembre de 2020 se suscribió anexo por el cual se modificaba el objeto del contrato, acordando finalizar el arrendamiento de la planta baja con fecha 30 de junio de 2020 y, modificándose las condiciones económicas, como regularizar la deuda.

REALIA PATRIMONIO, S.L.U.

- *Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Paseo de la Castellana, núm. 216, Madrid, Planta Baja y entreplanta Sur, Módulos Norte y Sur de la plana Primera, Segunda, Octava y Novena; suscrito en fecha 31 de enero de 2019 entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.*

En fecha 1 de abril de 2020 se suscribió entre las partes Adenda de contrato acordando el aplazamiento de exigibilidad de la renta de los locales y novación de la duración.

En fecha 1 de octubre de 2020 se suscribió entre las partes Adenda de contrato acordando el aplazamiento de exigibilidad de la renta de los locales y novación de la duración.

En fecha 18 de julio de 2022 se suscribió entre las partes Adenda de contrato acordando la reestructuración de la deuda y novación de la duración.

Este es el contrato cuya garantía [*comfot letter*] se acuerda que no va a quedar afectada por el Plan de reestructuración.

- *Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de las plazas de aparcamiento sitas en Paseo de la Castellana, núm. 216, Madrid; suscrito en fecha 25 de mayo de 2022 entre REALIA PATRIMONIO, S.L.U. y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.*

En fecha 18 de julio de 2022, se suscribió entre las partes Term-Sheet acordando el aplazamiento de rentas en los contratos de arrendamiento y sus anexos.

ALVAREZ Y DIEZ, S.A



- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Edificio Torre Europa, Planta 28, Paseo de la Castellana, 95, Madrid; suscrito en fecha 18 de diciembre de 2018 entre ALVAREZ Y DIEZ, S.A. y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

En fecha 15 de marzo de 2021 se elevó a público la adenda de contrato privada suscrita en fecha 31 de enero de 2021 entre las partes, acordándose el aplazamiento del pago de las rentas.

BILBAO COMPAÑÍA ANÓNIMA DE SEGUROS Y REASEGUROS SOCIEDAD UNIPERSONAL

- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Edificio Torre Europa, Planta 29, Paseo de la Castellana, 95, Madrid; suscrito en fecha 1 de abril de 2022 entre BILBAO COMPAÑÍA ANÓNIMA DE SEGUROS Y REASEGUROS SOCIEDAD UNIPERSONAL y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

- Contrato de pupilaje de plazas de garaje sitas en Edificio Torre Europa, Planta 29, Paseo de la Castellana, 95, Madrid; suscrito en fecha 1 de abril de 2022 entre BILBAO COMPAÑÍA ANÓNIMA DE SEGUROS Y REASEGUROS SOCIEDAD UNIPERSONAL y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

En fecha 11 de abril de 2023 se suscribió entre las partes Adenda de contrato modificación el objeto del contrato, aumentando las plazas de garaje arrendadas.

En fecha 8 de febrero de 2021 se otorgó por el arrendador un otorgamiento de condiciones excepcionales para mitigar efectos del COVID, consistentes en aplazamiento de las rentas, carencia del 50% de la renta y reconocimiento de deuda.

SOCIEDAD AZUCARERA PATRIMONIO, S.L.

- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Calle Larios, núm 4, Málaga, Oficina LO-103/104+OF-203/204/205; suscrito en fecha 10 de diciembre de 2019 entre SOCIEDAD AZUCARERA PATRIMONIO, S.L y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

En fecha 10 de noviembre de 2020, se suscribió entre las partes un aplazamiento de rentas, con el fin de paliar los efectos COVID.

- Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda de los locales de oficinas sitos en Calle Larios, núm 4, Málaga, Oficina OF-101-102-106-107; suscrito en fecha 30 de junio de 2023 entre SOCIEDAD AZUCARERA PATRIMONIO, S.L y BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.

CONTRATO MULTILINEA DE FINANCIACIÓN, ENTRE LA QUE SE ENCUENTRA LÍNEAS DE CIRCULANTE, SUSCRITA CON LA ENTIDAD BANKINTER, S.A.



CONTRATOS MERCANTILES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO MOBILIARIO,
SUSCRITO CON LA ENTIDAD BBVA, S.A

- Póliza de arrendamiento financiero mobiliario nº 0182-2325-501-1685969, de fecha 30 de julio de 2019, y su anexos y subsanaciones posteriores.
- Póliza de arrendamiento financiero mobiliario nº 0182-2325-501-1685880, de fecha 30 de julio de 2019, y su anexos y subsanaciones posteriores.
- Póliza de arrendamiento financiero mobiliario nº 0182-2325-501-1685829, de fecha 30 de julio de 2019, y su anexos y subsanaciones posteriores.
- Póliza de arrendamiento financiero mobiliario nº 0182-2325-501-1685968, de fecha 30 de julio de 2019, y su anexos y subsanaciones posteriores.
- Póliza de arrendamiento financiero mobiliario nº 0182-2325-501-1685976, de fecha 30 de julio de 2019, y su anexos y subsanaciones posteriores.
- Póliza de arrendamiento financiero mobiliario nº 0182-2325-501-1685820, de fecha 30 de julio de 2019, y su anexos y subsanaciones posteriores.
- Póliza de arrendamiento financiero mobiliario nº 0182-2325-501-1685870, de fecha 30 de julio de 2019, y su anexos y subsanaciones posteriores.

CONTRATO LÍNEAS DE CIRCULANTE, SUSCRITA CON LA ENTIDAD BANCO
SANTANDER, S.A.

CONTRATO LÍNEAS DE CIRCULANTE, SUSCRITA CON LA ENTIDAD CAIXABANK,
S.A.

QUINTO.- Requisitos formales

En su solicitud de homologación, el deudor acompaña, entre otros, los documentos exigidos por los arts. 634 y 643.3 TRLC, esto es, Copia íntegra del instrumento público en el que está protocolizado el Plan de reestructuración. (documento nº 3.1 de la Solicitud) · Estamos ante un plan de reestructuración no consensual. También se acompaña de un informe de GÉNOVA TRES CONSURSALISTAS, S.L.P.. (Documento nº 3.1 de la Solicitud, págs.. 436 a 446 del pdf) en el que se indica que “Como resultado de los procedimientos aplicados no se han puesto de manifiesto hallazgos, que afecten a las manifestaciones realizadas por el Administrador único de la Sociedad en relación con el cumplimiento de las mayorías exigidas para la aprobación y homologación del Plan de reestructuración de fecha 8 de abril de 2024 previstas en el TRLC. contenidas en el documento I adjunto”.

Las mayorías calculadas por el Administrador de BUSINING son las siguientes:



CÁLCULO DE LAS MAYORÍAS EXIGIDAS POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2020, DE 5 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL MODIFICADO POR LA LEY 16/2022, DE 5 DE SEPTIEMBRE.

	CLASE A Ordinarios Financieros	CLASE B Ordinarios	CLASE C Subordinados
Total Pasivo que ha votado a favor	0,00 €	3.172.445,63 €	2.665.978,00 €
Total Pasivo de esa Clase	3.837.851,58 €	4.719.765,77 €	2.665.978,00 €
% que ha votado a favor	0,00%	67,22%	100,00%

Tabla III

Se confirma que se han alcanzado las mayorías legalmente exigibles para aprobar el plan.

La representación procesal de REALIA alegó en su recurso contra la providencia de admisión a trámite de la Solicitud de homologación de 25/04/2024 que se ha determinado mal el pasivo para el cómputo de las mayorías, y que, concretamente en la clase B, en la que está REALIA, no se ha alcanzado la mayoría de dos tercios necesaria para la aprobación del plan. La recurrente lo expresa literalmente diciendo que “resulta evidente que el importe del pasivo perteneciente a la Clase B que debió tomarse en consideración para el cómputo de los votos de los acreedores es el de 4.798.678 € contenido en el propio Plan. Esto supondría que no se hubiese alcanzado la mayoría de dos tercios necesaria para la aprobación del Plan, tal y como hemos expuesto ut supra a lo largo del presente escrito”. La representación procesal de BUSINING explica esa diferencia entre el importe del pasivo consignado en la protocolización del plan de fecha 9 de abril de 2024 y el detalle del pasivo indicado en la certificación del experto en reestructuración, de fecha 15 de abril de 2024, diciendo que dicho cambio no obedece a “una estrategia. Nada más lejos de la realidad, lo que no ha tenido en consideración REALIA a la hora de analizar los datos consignados en ambos documentos es que, siendo BUSINING una sociedad que mantiene y continúa su actividad, es lógico que el importe del pasivo se vea modificado en el tiempo, al igual que el del activo, sin que este dato pudiera haber sido consignado en la certificación. Así, a través de la certificación de fecha 15 de abril de 2024, se ha tratado de facilitar la imagen fiel, real y actualizada de la sociedad a la fecha más reciente del Plan de Reestructuración propuesto, tal y como expresamente se expone en la certificación del experto, y que la recurrente viene a mencionar de forma literal en su recurso. Tales circunstancias constan expresa y claramente recogidas en la certificación emitida por el experto reestructurador designado que, como debe recordarse a la recurrente, mantiene la función de validar en todo momento las actuaciones de la sociedad y de emitir en consecuencia, las certificaciones que se consideren ajustadas a los preceptos legales de aplicación, como no pudiera ser de otra manera. Esto es, no hay ocultación alguna a pesar de lo que parece trasladarse. También omite REALIA que, no solo varía un importe, sino que son varios los que sufren alteraciones, como consecuencia del devenir de la empresa y la actividad ordinaria”. En el recurso se resuelve lo siguiente:



“El Juez ha de tener en cuenta la certificación del experto y, obrando ésta en el procedimiento, no ha de solicitar aclaración alguna en la providencia de admisión”.

En el presente caso, **el experto ha ratificado el cálculo de las mayorías exigidas elaborado por el Administrador y que se refleja en la *Tabla III*.**

Asimismo, en el Auto de 13/06/2024 se desestima el recurso y se dice lo siguiente:

“La recurrente puede impugnar el auto de homologación por el motivo del artículo 654.2º del TRLC: “Que la formación de las clases de acreedores y la aprobación del plan, no se hayan producido de conformidad con lo previsto en los capítulos III y IV de este título” y, más concretamente, por la infracción del artículo 629.1 del TRLC: “El plan de reestructuración se considerará aprobado por una clase de créditos afectados si hubiera votado a favor más de los dos tercios del importe del pasivo correspondiente a esa clase”.

También consta acreditado que el Plan de reestructuración fue comunicado a los socios de/l/a deudor/a, que lo han aprobado en la Junta General extraordinaria y universal de 05/04/2024 (artículo 634, 643.1, 684.1 y 684.2 del TRLC).

SEXTO.- Medidas societarias

Conforme al artículo 647.4 del TRLC: “Si el propio plan de reestructuración conllevara alguna operación societaria, el control de legalidad lo realizará el juez y dejará constancia de ello en el auto”. Se trata de un control de legalidad meramente somero sin que prejuzgue la decisión que pudiera adoptarse de plantearse una eventual impugnación por este motivo. Así, solamente en casos manifiestamente groseros y contrarios a la normativa, el juez podría concluir que dichos acuerdos no respetan la normativa societaria. Se trata de comprobar que las Juntas están válidamente convocadas, se constituyeron correctamente y los acuerdos fueron aprobados por la mayoría del capital social por lo que se ha de entender que se someten a la legislación societaria a los fines del art. 647.4 del TRLC.

En el caso de autos, no se ha previsto ninguna operación societaria. No ha de hacerse declaración alguna al respecto en el Auto respecto a las medidas societarias, pues no se han adoptado.

SÉPTIMO. Homologación judicial.

Conforme establece el artículo 635 del TRLC, “la homologación judicial del plan de reestructuración será necesaria en cualquiera de los siguientes casos:

- 1.º Cuando se pretenda extender sus efectos a acreedores o clases de acreedores que no hubieran votado a favor del plan o a los socios del deudor persona jurídica;
- 2.º Cuando se pretenda la resolución de contratos en interés de la reestructuración;
- 3.º Cuando se pretenda proteger la financiación interina y la nueva financiación que prevea el plan, así como los actos, operaciones o negocios realizados en el contexto de este frente a



acciones rescisorias en los términos previstos en este título, y reconocer a esa financiación las preferencias de cobro previstas en el libro primero.

En el presente caso, se dan los supuestos del artículo 635.1º y 2º del TRLC, puesto que se pretenden extender los efectos a acreedores o clases de acreedores que no hubieran votado a favor del plan y a los socios del deudor persona jurídica; y por que se resuelven contratos en interés de la reestructuración.

En cuanto a los requisitos para la homologación del plan de reestructuración, el TRLC distingue entre los **Requisitos para la homologación del plan de reestructuración aprobados por todas las clases de acreedores (artículo 638 del TRLC)** y los **Requisitos cuando NO han sido aprobados por todas las clases de acreedores (artículo 639 del TRLC)**.

En el presente caso, el Plan de reestructuración NO ha sido aprobado por todas las clases de acreedores.

En tal caso, el artículo 639 del TRLC, Requisitos para la homologación del plan de reestructuración no aprobado por todas las clases de acreedores, prevé lo siguiente:

“Como excepción a lo previsto en el ordinal 3.º del artículo anterior, también podrá ser homologado el plan de reestructuración que no haya sido aprobado por todas las clases de créditos si ha sido aprobado por:

1.º Una mayoría simple de las clases, siempre que al menos una de ellas sea una clase de créditos que en el concurso habrían sido calificados como créditos con privilegio especial o general; o, en su defecto, por

2.º Al menos una clase que, de acuerdo con la clasificación de créditos prevista por esta ley, pueda razonablemente presumirse que hubiese recibido algún pago tras una valoración de la deudora como empresa en funcionamiento. En este caso, la homologación del plan requerirá que la solicitud vaya acompañada de un informe del experto en la reestructuración sobre el valor de la deudora como empresa en funcionamiento.

En el presente caso, se ha aportado un INFORME DE VALORACIÓN del experto en la reestructuración sobre el valor de la deudora como empresa en funcionamiento que ha sido realizado por GÉNOVA TRES CONCURSALISTAS, S.L.P., y que se compone, en lo que interesa a esta resolución, de una Presentación y alcance del trabajo, Visión general del negocio, Estados Financieros Históricos de la Compañía y Valoración. Para la Valoración de la compañía se ha optado por utilizar el método de descuento de flujos de efectivo, con el resultado de que la compañía vale **5.001.000 €** (Documento nº 6, Informe de valoración realizado por experto independiente, del punto 14.- Listado de Anexos, del Plan de reestructuración. Se corresponde con el Documento nº 3.1 de la solicitud, Escritura de formalización del Plan de Reestructuración, págs. 382 a 410 del pdf). Conforme a tal valoración de 5.001.000 €, puede razonablemente presumirse que la Clase B, Acreedores Ordinarios, que ha votado con una mayoría de un 67,22% a favor de la aprobación del Plan de Reestructuración, hubiera recibido algún pago en la liquidación de BUSINING, aunque



sólo sea por que la Clase A, Acreedores financieros, computa por un total pasivo de 3.837.851,58€; lo que, permite razonablemente presumir que, aun en la hipótesis de reconocer absoluta preferencia de cobro a la Clase A, Acreedores financieros, **1.163.148,42€**, se hubieran destinado al pago de los acreedores de la Clase B, Acreedores ordinarios, con preferencia a la Clase C, Acreedores subordinados (1.163.148,42€ = 5.001.000,00 € - 3.837.851,58 €).

En consecuencia con lo expuesto, procede la homologación del Plan de reestructuración.

OCTAVO.- Efectos derivados de la homologación judicial del Plan de reestructuración

Conforme al artículo 635.1 TRLC, deben extenderse los efectos del plan de reestructuración a todos los acreedores, hayan votado a favor o en contra del Plan, así como, en su caso, a los socios de/l/a deudor/a, que van a ver capitalizados los créditos participativos. En el presente caso, no hay socios de/l/a deudor/a, que vayan a ver capitalizados los créditos participativos.

El auto de homologación determinará el alzamiento de la suspensión de los procedimientos de ejecución de créditos no afectados por el plan de reestructuración, así como el sobreseimiento de los restantes procedimientos de ejecución

NOVENO. Eficacia del auto de homologación

De conformidad con lo dispuesto en el art. 649 del TRLC, los efectos del plan de reestructuración se extienden inmediatamente a todos los créditos afectados, al propio deudor y, si fuera sociedad, a sus socios, aunque el auto no sea firme. Por lo expuesto,

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO:

- 1.- Homologar el Plan de reestructuración suscrito el día 8 de abril de 2024 y elevado a público el 9 de abril de 2024, entre e/l/a deudor/a la mercantil BUSINING DESARROLLOS EMPRESARIALES, S.L.U., los acreedores afectados y los socios de/l/a deudor/a.
- 2.- Se acuerda la extensión de los efectos del Plan homologado inmediatamente a/l/a propi/o/a deudor/a, a los socios y a todos los créditos afectados por el Plan, inclusive, aquellos cuyos titulares no hayan suscrito el Plan de reestructuración, aunque el auto no sea firme, en los términos interesados en el escrito de solicitud y reseñados en los FUNDAMENTOS DE DERECHO de esta resolución.
- 3.- No se identifican a acreedores con garantía real que hayan votado en contra del Plan de reestructuración y que pertenezcan a una clase que no lo haya aprobado, al no quedar afectados por el mismo (art. 647.2 TRLC).
- 4.- En cuanto a los bienes necesarios para el mantenimiento de la actividad, son aquellos que constituyen el activo de BUSINING, hallándose todos afectos a la actividad. Además,



existen contratos esenciales que resultarán afectados por el Plan de Reestructuración, como son los recogidos en las adendas que se aporta como DOCUMENTO N° 7 de la Solicitud y los mencionados en el Decreto de 14/11/2023 que aparecen reseñados en el epígrafe CUARTO.4.- BIENES NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD Y CONTRATOS ESENCIALES AFECTADOS POR EL PLAN DE REESTRUCTURACIÓN de esta resolución.

5.- Acuerdo el alzamiento de la suspensión de los procedimientos de ejecución de créditos no afectados por el Plan de reestructuración, así como del sobreseimiento de los restantes procedimientos de ejecución (art. 647.3 TRLC).

Más concretamente, se acuerda el sobreseimiento de cualquier ejecución iniciada como consecuencia del procedimiento seguido ante el Juzgado de 1º instancia e Instrucción nº 1 de Pozuelo de Alarcón, bajo los autos 691/2023.

6.- Conforme el artículo 650 TRLC, los actos de ejecución del plan que sean inscribibles en los registros públicos se inscribirán en éstos, conforme a la legislación que les sea aplicable.

7.- El Plan producirá sus efectos de inmediato y tendrá fuerza ejecutiva, aunque no sea firme.

8.- Únase a la presente resolución la Solicitud de homologación de la deudora (ANEXO I), el Plan de reestructuración (ANEXO II, Documento nº 3.2 de la Solicitud), la Protocolización del Plan de reestructuración (ANEXO III, Documento nº 3.1 de la Solicitud) y Contratos afectados por el Plan (ANEXO IV, Documento nº 7 de la Solicitud).

9.- Notifíquese esta resolución a las partes personadas, y publíquese mediante anuncio insertado en el Registro Público Concursal (artículo 648 TRLC).

Modo de impugnación:

Contra esta resolución no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio del derecho de los acreedores disidentes de impugnarlo directamente ante la sección 28 de la Audiencia Provincial, en el plazo de los 15 días siguientes a la publicación del auto de homologación en el Registro Público Concursal, en los términos y condiciones previstos en los artículos 653 a 661 del TRLC.

Así lo acuerdo, mando y firmo.

E/L/a Magistrad/o/a-Juez

El Letrado de la Admón. de Justicia

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con



pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove
mediante el siguiente código seguro de verificación: **125792468048522245185**