



Roj: **AAP B 3842/2018** - ECLI: **ES:APB:2018:3842A**

Id Cendoj: **08019370152018200071**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **15**

Fecha: **20/06/2018**

Nº de Recurso: **370/2018**

Nº de Resolución: **72/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JOSE MARIA FERNANDEZ SEIJO**

Tipo de Resolución: **Auto**

**Sección nº 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil**

Calle Roger de Flor, 62-68 - Barcelona - C.P.: 08071

TEL.: 938294451

FAX: 938294458

EMAIL:aps15.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801947120168008838

**Recurso de apelación 370/2018 -1**

Materia: Concurso de acreedores

**Órgano de origen: Juzgado de lo Mercantil nº 10 de Barcelona**

**Procedimiento de origen: Sección quinta: convenio y liquidación 383/2017**

Parte recurrente/Solicitante: BANKIA, S.A.

Procurador/a: Santiago Puig De La Bellacasa

Abogado/a:

Parte recurrida: ADMINISTRACIÓN **CONCURSAL** DE Silvia

Procurador/a:

Abogado/a: Jose Ramon Tortajada Monllor

**AUTO Nº 72/2018**

**Cuestiones.-** Derecho **concurzal**. Plan de liquidación. Exclusión del plan de la vivienda habitual por voluntad de rehabilitar el préstamo hipotecario.

Componen el tribunal los siguientes magistrados

Juan F. GARNICA MARTÍN

Luís RODRÍGUEZ VEGA

José M<sup>a</sup> FERNÁNDEZ SEIJO

En Barcelona a veinte de junio de dos mil dieciocho.

**Parte apelante** .- Bankia, S.A.

Abogado.- Xavier Casas Martínez.

Procurador.- Santiago Puig de la Bellacasa.

**Parte apelada** .- Administración **concurzal** del concurso de Silvia .

Abogado.- José Ramón Tortajada Monllor.

**Resolución recurrida** .- Auto.

Fecha.- 12 de septiembre de 2017.

Concurso consecutivo de Andrés y Silvia .

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La parte dispositiva del auto apelado es la siguiente: «Acuerdo aprobar el plan de liquidación presentado por la Administración **concurzal** con las modificaciones contenidas en los fundamentos jurídicos del presente auto» .

**SEGUNDO.-** Contra la anterior **resolución** se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de Bankia, S.A.

**TERCERO.-** Conferido traslado a la administración **concurzal** y a los concursados, la administración **concurzal** presentó escrito de oposición.

**CUARTO.-** Se remitieron los autos a esta Sección de la Audiencia Provincial, se personaron las partes y, tras los trámites correspondientes, se señaló audiencia para votación y fallo prevista para el día 17 de mayo de 2018.

Es ponente José M<sup>a</sup> FERNÁNDEZ SEIJO.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- Hechos y circunstancias necesarias para resolver el recurso.**

1.- El Juzgado Mercantil 10 de Barcelona tramita el concurso consecutivo de Silvia , concurso que se tramita coordinadamente con el de su cónyuge, Andrés .

2.- En el plan de liquidación de la masa activa del concurso se propuso la exclusión de la vivienda familiar, propiedad de ambos cónyuges, por encontrarse los deudores en el umbral de exclusión social, conforme al RDL 6/2012, de 9 de marzo, de protección de los deudores hipotecarios sin recursos. En el propio plan de liquidación se indica que el valor de ese inmueble es inferior a la primera carga hipotecaria que pesa sobre el inmueble.

3.- La vivienda unifamiliar de referencia se encuentra situada en Pallafolls, CALLE000 , nº NUM000 , URBANIZACIÓN000 , inscrita en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar con el número 2479. La vivienda pertenece proindiviso al matrimonio, ambos declarados en concurso.

Según el inventario de la masa activa del concurso, la vivienda de referencia tiene un valor de mercado de 211.255 €.

El informe de la administración **concurzal** permite constatar que sobre esa finca se han constituido varias garantías hipotecarias: 1<sup>a</sup>) a favor de Bankia, por un principal de 216.363'36 €; 2<sup>a</sup>) a favor de Bankia, por un principal de 396.000 €; 3<sup>a</sup>) a favor de Verdalet Portales, S.L., por un principal cubierto de 57.000 €.

Bankia tenía reconocido en el informe del administrador **concurzal** un crédito con privilegio especial sobre el inmueble de referencia.

4.- La Sra. Silvia y el Sr. Andrés iniciaron el trámite de acuerdo extrajudicial de pagos, designándose mediador **concurzal** el 26 de octubre de 2016.

Tras los trámites correspondientes, el 26 de enero de 2017 se celebró la reunión de acreedores prevista en la normativa **concurzal**, sin que acudiera a la misma ninguno de los acreedores convocados.

El mediador **concurzal** solicitó el concurso consecutivo, que fue declarado por auto de 31 de mayo de 2017.

El 27 de septiembre de 2017 el administrador **concurzal** presentó el informe previsto en el artículo 75 de la Ley **Concurzal** . En ese informe se indicó que se excluía expresamente del inventario y, por tanto, no formaba parte de la masa activa, la vivienda habitual de los concursados; en el inventario se advertía que los deudores habían declarado que se encontraban en riesgo de exclusión social conforme a la legislación correspondiente. También se hacía mención a que el valor del bien era inferior al valor de la deuda.



En ese inventario el administrador **concursal** ponía de manifiesto la intención de rehabilitar el **contrato** y hacer frente, con cargo a la masa, de las cuotas vencidas hasta la fecha, así como las que pudieran vencer en lo sucesivo.

En el mismo auto de declaración de concurso se abría la fase de liquidación.

#### **SEGUNDO.- Motivos de apelación.**

**5.-** Recurre en apelación Bankia, S.A., el objeto de su recurso es oponerse a la exclusión del plan de liquidación de la vivienda familiar, considera que dicha exclusión vulnera el principio de universalidad previsto en el artículo 76 de la LC , también considera infringido el RDL 6/2012, de 9 de mayo, por cuanto dicha norma no permite excluir del inventario de la masa activa del concurso la vivienda hipotecada.

En el escrito se considera, además, que el plan de liquidación incluye un error grave por cuanto el valor del inmueble se ha fijado en 211.255 € y el privilegio especial reconocido a Bankia es inferior (194.147'33 €).

En el escrito de apelación se solicita la inclusión del inmueble en el plan de liquidación, sujetando la realización a las previsiones del propio plan de liquidación (primero venta directa, dación en pago y, en último término, subasta judicial).

**6.-** La administración **concursal** en su escrito de oposición defiende que la propia normativa **concursal** incluye excepciones al principio de universalidad del artículo 76, menciona el artículo 155.2 de la LC , referido a la posibilidad de hacer frente a los créditos sujetos a privilegio especial con cargo a la masa.

En la oposición el administrador **concursal** considera que las expectativas de realización de la vivienda en el concurso permiten considerar que no se cubrirá el crédito con privilegio especial ya que normalmente los inmuebles se venden con una merma de un 20% o 30% respecto del valor tasado. Considera que las sucesivas hipotecas constituidas sobre el inmueble determinarían que en ningún caso quedaría remanente alguno para los acreedores ordinarios ya que la carga hipotecaria sobre el inmueble era de 530.538'78 €.

Por último, se defiende que en el marco de un procedimiento consecutivo de una persona física, sería posible evitar la realización del bien sujeto al privilegio especial haciendo frente, con cargo a la masa, de los créditos pendientes de pago y de los que pudieran vencer a lo largo del concurso, haciendo referencia al artículo 155.2 de la LC .

#### **TERCERO.- Algunas precisiones procesales.**

**7.-** Bankia recurre en apelación, al amparo del artículo 148.2 de la LC , el auto aprobando el plan de liquidación del concurso consecutivo de Silvia . Bankia acude a este recurso para cuestionar la exclusión de dicho plan de la vivienda habitual de la concursada y de su cónyuge, Andrés , también declarado en concurso.

Los motivos aducidos por la administración **concursal** para excluir la vivienda de la masa activa del concurso fueron que los deudores se encontraban en riesgo de exclusión social conforme a las disposiciones del RDL 6/2012, que el valor de realización del bien no permitiría hacer frente ni tan siquiera a los créditos hipotecarios que pesaban sobre el inmueble, que los deudores estaban en disposición de poder rehabilitar el préstamo hipotecario haciendo frente, con cargo a la masa, de las cuotas pendientes, y que, además, los deudores le tenían un profundo apego a la que era su vivienda habitual, que habían construido por medio de un préstamo de autopromoción.

**8.-** La primera precisión procesal que debe hacerse es que la exclusión o inclusión de un bien en la masa activa del concurso no debe realizarse en el plan de liquidación, sino en el inventario de la masa activa del concurso.

El artículo 76 de la LC establece que:

*«1. Constituyen la masa activa del concurso los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de la declaración de concurso y los que se reintegren al mismo o adquiera hasta la conclusión del procedimiento.*

*2. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior aquellos bienes y derechos que, aun teniendo carácter patrimonial, sean legalmente inembargables.»*

Este artículo debe ponerse en relación con el artículo 82 de la LC , referido al inventario y su formación:

*«1. La administración **concursal** elaborará a la mayor brevedad posible un inventario que contendrá la relación y el avalúo de los bienes y derechos del deudor integrados en la masa activa a la fecha de cierre, que será el día anterior al de emisión de su informe. En caso de concurso de persona casada en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad de bienes, se incluirán en el inventario la relación y el avalúo de los bienes y*



derechos privativos del deudor concursado, así como las de los bienes y derechos gananciales o comunes, con expresa indicación de su carácter.

2. De cada uno de los bienes y derechos relacionados en el inventario se expresará su naturaleza, características, lugar en que se encuentre y, en su caso, datos de identificación registral. Se indicarán también los gravámenes, trabas y cargas que afecten a estos bienes y derechos, con expresión de su naturaleza y los datos de identificación.

3. El avalúo de cada uno de los bienes y derechos se realizará con arreglo a su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva.»

9.- El administrador **concursal** de la Sra. Silvia hace referencia a la vivienda habitual en su inventario y es allí donde considera que la vivienda habitual debía excluirse.

10.- El régimen de impugnación del inventario de la masa activa se regula en el artículo 96 de la LC, en el que se habilita un incidente específico para fiscalizar el inventario ( artículo 96.2 LC ).

No consta en autos que Bankia haya impugnado el inventario del concurso de la Sra. Silvia. El artículo 97.1 de la LC advierte que «Fuera de los supuestos de los apartados 3 y 4 de este artículo, quienes no impugnaren en tiempo y forma el inventario o la lista de acreedores no podrán plantear pretensiones de modificación del contenido de estos documentos, aunque sí podrán recurrir contra las modificaciones introducidas por el juez al resolver otras impugnaciones.»

11.- El artículo 148.2 de la LC permite a los acreedores hacer observaciones al plan de liquidación antes de su aprobación.

No consta en autos que Bankia realizara observación alguna al plan de liquidación que permitiera objetar la decisión del administrador **concursal** de no incluir en el plan la realización de la vivienda habitual.

12.- Sentando todo lo anterior, que pone de manifiesto las imprecisiones del recurso de apelación, lo cierto es que en el concurso consecutivo el mediador **concursal**, al solicitar el concurso consecutivo, debe aportar el informe del artículo 75 de la LC y el plan de liquidación ( artículo 242.2.1º LC ). En el supuesto de personas físicas no empresarias el artículo 242 bis 10º LC determina que la declaración de concurso lleve aparejada la apertura de la fase de liquidación.

Estas especiales circunstancias conllevan que en el arranque del concurso consecutivo se concentren trámites procesales de distinta naturaleza y trascendencia, así como la apertura de plazos simultáneos de distintas actuaciones.

13.- En el supuesto de autos, las alegaciones de Bankia son propias de la impugnación del inventario y como tal deben aceptarse y tramitarse para hacer frente a una decisión del administrador **concursal** que incluso podría ser objeto de control de oficio por el juez al amparo del artículo 148.2 de la LC.

#### **CUARTO.- Sobre el alcance del principio de universalidad en la normativa concursal.**

14.- El artículo 76.2 de la LC determina que sólo deban excluirse del inventario de la masa activa los bienes o derechos con contenido patrimonial que sean inembargables. Al no haber un concepto de inembargabilidad en la LC, habrá que acudir a las normas del procedimiento civil. En la Ley de Enjuiciamiento Civil no hay disposición alguna que determine que el domicilio habitual sea por su naturaleza inembargable.

15.- Cuestión distinta de la inembargabilidad es que, dentro del procedimiento **concursal** haya bienes o derechos que puedan salir de la masa activa bien porque el acreedor haya iniciado una ejecución separada que no se suspenda ( artículo 57 LC ), o bien porque no tengan valor de realización ( artículo 176 bis 2 LC ); se trata de supuestos específicos sujetos a requisitos concretos que justifican que un bien inicialmente incluido en la masa activa del concurso, pueda excluirse en un momento posterior.

16.- En el supuesto de autos la vivienda habitual de la concursada ni es inembargable, ni se inició la ejecución separada, si carece de valor de realización.

17.- La administración **concursal** incurre en imprecisiones tanto en su informe, como en su escrito de oposición. No tiene sentido que se excluya el bien de la masa activa del concurso, que el crédito derivado del préstamo hipotecario se califique en el informe como ordinario y, sin embargo, se invoque el artículo 155.2 de la LC para la rehabilitación del préstamo, puesto que el artículo 155 se refiere exclusivamente a créditos con privilegio especial.



18.- Tampoco es acertada la alegación de la administración **concursal** respecto de la incidencia de las expectativas de venta del inmueble en el concurso y su relación con el artículo 94.5 de la LC .

El administrador **concursal** establece como valor del bien en el inventario 211.000 €, valor que es el que expresa la concursada en la documentación que acompañaba a su solicitud de acuerdo extrajudicial de pagos. Si el administrador **concursal** consideraba que el valor de mercado era inferior, debería haberlo hecho en su inventario, no puede alegarlo como una circunstancia posible en un escenario de realización que no se ha dado. Por lo tanto, el inmueble tiene un valor de mercado cierto y, además, es uno de los elementos de mayor valor en el patrimonio de los deudores.

19.- El artículo 94.5 de la LC no es el instrumento adecuado para establecer el valor de un bien, sino que es el instrumento para ponderar el alcance en el concurso del privilegio especial, por tanto, un acreedor con una garantía real previa puede encontrarse en el concurso con la calificación como crédito ordinario si la garantía carece de valor (por ejemplo segundas o terceras hipotecas).

20.- Al excluir la vivienda habitual del inventario de la masa activa y del plan de liquidación, el administrador **concursal** ha privado al acreedor con privilegio especial de sus legítimas expectativas de cobro del crédito dentro del concurso, con cargo al bien sujeto a ese privilegio especial.

21.- Al excluir la vivienda habitual del inventario de la masa activa y del plan de liquidación, el administrador **concursal** no indica las consecuencias finales de esa decisión, por lo que, podría darse la paradoja de que el acreedor hipotecario pudiera iniciar la realización ordinaria del bien en un procedimiento judicial individual, alegando que ese bien no se ve afectado por las consecuencias del concurso. Con ello, la posición del deudor hipotecario sería de mayor vulnerabilidad.

22.- En definitiva, debe estimarse el recurso de apelación y debe requerirse a la administración **concursal** para que incluya en la masa activa del concurso y en el plan de liquidación la vivienda habitual de la concursada.

**QUINTO.- Sobre las consecuencias de la inclusión de la vivienda habitual en el concurso y la "rehabilitación" del contrato.**

23.- La administración **concursal** invocaba el artículo 155.2 de la LC para "rehabilitar" el **contrato** de préstamo. La referencia a este precepto sólo puede entenderse en el marco del concurso. No tiene sentido excluir un bien de la masa activa, para luego intentar valer un mecanismo previsto para bienes incluidos en el inventario, sujetos a privilegios especiales.

La rehabilitación de créditos está regulada en el artículo 68 de la LC y tiene su sentido en la fase común, no en la liquidación.

El artículo 155.2 de la LC lo que habilita es trámite para que, en interés del concurso, un crédito con privilegio especial pueda convertirse en un crédito contra la masa, evitando así la realización del bien.

24.- La decisión del artículo 155.2 de la LC corresponde al administrador **concursal** que debe realizar una serie de comprobaciones referidas, en primer lugar, a que el **contrato** del que nace la obligación con privilegio especial esté en vigor, es decir, no haya vencido. En segundo lugar, que la masa activa del concurso disponga de liquidez suficiente para el inmediato pago de las cuotas vencidas y las que puedan vencer durante el procedimiento. En tercer lugar, que esa decisión sea de interés para el concurso, es decir, que suponga menor sacrificio para el concurso el pago con cargo a la masa, que la venta del bien que garantiza la obligación.

Es un contrasentido excluir un bien de la masa activa y, simultáneamente, plantear el pago del crédito pendiente por la vía del 155.2 de la LC. Además no disponemos de ningún elemento de juicio que permita comprobar si concurren o no los requisitos legales para activar este instrumento. Esta decisión deberá adoptarse en el marco del procedimiento **concursal** y con sujeción a las garantías correspondientes.

**SEXTO.- Sobre la incidencia en el concurso de las normas de protección de los deudores hipotecarios en riesgo de exclusión social.**

25.- Otro de los motivos invocados por la administración **concursal** para justificar la exclusión de la vivienda habitual del inventario es que los deudores se encontraban dentro de los supuestos legales que permiten la reordenación del crédito hipotecario a las personas que se encontraban en esta situación. En los escritos se invoca el RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

26.- Antes de abordarse la reforma de la Ley **Concursal** para facilitar la exoneración del pasivo insatisfecho, el legislador español acudió a tres normas destinadas a la protección de los deudores hipotecarios en riesgo de exclusión social, o socialmente vulnerables; se trata del citado RDL 6/2012, el RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y la Ley 1/2013, de



14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y **alquiler** social.

Ni la Ley 14/2013, por la que se introduce por primera vez en la LC la posibilidad de exoneración del pasivo insatisfecho, ni en el RDL 1/2015, en el que se configura el artículo 178 bis y los artículos 230 a 242 bis en su redacción actual, ni la Ley 25/2015, por el que se convalida el RDL 1/2015, establecen normas de armonización y concordancia entre la protección de los deudores hipotecarios, y el régimen de insolvencia de personas físicas no empresarios.

**27.-** Ante esta falta absoluta de coordinación entre normas, lo primero que debe establecerse es que la normativa sobre deudores hipotecarios en riesgo de exclusión social se centra única y exclusivamente en supuestos de préstamos hipotecarios sobre viviendas habituales en los que se hayan constatado incumplimientos por parte de los deudores y se haya iniciado la ejecución. Las medidas legislativas se adoptan única y exclusivamente para las deudas garantizadas con hipoteca y dentro de un procedimiento de ejecución individual.

Esta normativa de protección del deudor hipotecario podrá invocarse en el concurso cuando se haya de proceder a la realización de los bienes hipotecados.

27.1. Si al deudor hipotecario se le reconoció su situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión social fuera del concurso, en el procedimiento **concursal** deberán adoptarse las medidas adecuadas para que el deudor en el concurso mantenga los derechos, también las obligaciones, derivadas de ese reconocimiento realizado fuera del concurso.

27.2. Si el deudor hipotecario no tiene reconocida esa situación fuera del concurso, deberá realizarse en el concurso, impulsada por el deudor o por el administrador **concursal**, en caso de que el deudor tenga suspendidas sus facultades patrimoniales por haberse abierto la liquidación ( artículo 145 de la LC ).

**28.-** El artículo 3.3 del RDL 6/2012 apunta el procedimiento por el que un deudor puede obtener el reconocimiento de encontrarse en riesgo de exclusión social; el RDL establece un trámite extrajudicial ante la propia entidad financiera, dado que deberá ser ante ella donde el deudor presente una serie de documentación que se refiere a su situación patrimonial, la situación patrimonial de la unidad familiar, el valor de la vivienda sobre la que se constituyó la garantía y otra serie de parámetros económicos que permitirán a la entidad financiera, siempre que haya aceptado el llamado Código de Buenas Prácticas, reconocer al deudor esa situación de riesgo y articular las alternativas que el propio RDL establece para evitar la ejecución hipotecaria (fijar periodos de carencia, redefinir el principal y los intereses pactados, convertir la compra de la vivienda y su ejecución en un **contrato de alquiler** ...). Todas esas medidas se adoptan previo reconocimiento extrajudicial de la situación y, desde un punto de vista jurídico, suponen una redefinición de los derechos y obligaciones entre prestamista y prestatarios. Este RDL no establece que las decisiones sobre los deudores se adopten judicialmente.

**29.-** Trasladando las normas de este RDL al procedimiento **concursal** debe advertirse que el juez del concurso no puede acordar el reconocimiento de esta situación de riesgo de exclusión social, tampoco puede hacerlo el administrador **concursal**, aunque sí podría impulsar el trámite extrajudicial correspondiente.

La iniciativa del deudor o del administrador **concursal** porque le sea reconocida esa situación de riesgo no es un acto unilateral, una declaración en la que se afirme que se cumplen los requisitos formales y de fondo, sino que determina un reconocimiento por parte de la entidad financiera. Por tanto, la incorporación a los autos de un acta de manifestaciones de la concursada no es suficiente para entender reconocida la situación de riesgo.

**30.-** El artículo 2 de la Ley 1/2013, referido al acuerdo de suspensión de lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables sí determina que es el juez competente para la ejecución hipotecaria el que debe comprobar que concurren los requisitos legales.

Por lo tanto, el juez del concurso tendrá atribuidas las competencias previstas en la medida en la que tenga competencias para la realización de la vivienda, es decir, debe estar incluida en el inventario o masa activa del concurso y debe ser objeto del plan de liquidación. El trámite para reconocer esa situación de vulnerabilidad debe ser previo al inicio de las operaciones de realización y el plan de liquidación deberá incluir las previsiones necesarias para el cumplimiento de este régimen legal especial, previsto en la Ley 1/2013, que debe integrarse en el régimen de liquidación **concursal** referido en el artículo 148 y 149 de la LC. No tendría sentido que el deudor hipotecario tuviera un régimen de protección más débil dentro del concurso que fuera de él.

**31.-** Debe tenerse en cuenta que las medidas del RDL 6/2012 se refieren a las relaciones entre prestamista y prestatario antes de la ejecución, fijando un trámite no judicial; las medidas de la Ley 1/2013 se refieren a



las circunstancias personales del deudor ejecutado en un procedimiento judicial de realización de títulos no judiciales. Las normas son complementarias, pero no pueden confundirse.

**32.-** Al decidir el administrador **concursal** excluir de la masa activa del concurso y del plan de liquidación la vivienda habitual, está privando al juez del concurso de la posibilidad de reconocer la situación de vulnerabilidad del deudor ejecutado en el marco del concurso.

**SÉPTIMO.- Consecuencia de todo lo anterior y sus efectos en el concurso.**

**33.-** A la vista de las consideraciones realizadas en los fundamentos anteriores, debe estimarse el recurso de apelación interpuesto por Bankia, por tanto, la vivienda habitual debe integrarse en la masa activa del concurso.

**34.-** Bankia solicita no sólo la inclusión del bien en la masa activa, sino el sometimiento de la vivienda al plan de liquidación propuesto para realizar otros bienes de la Sra. Silvia .

Consideramos que esa segunda petición no puede prosperar o, por lo menos, no puede hacerlo de modo automático ya que, integrada la vivienda en la masa activa del concurso, el administrador **concursal** deberá ponderar si se dan los requisitos y circunstancias previstos en el artículo 155.2 de la LC , sometiendo esa decisión al trámite procesal correspondiente dentro del concurso, con todas las garantías previstas en dicho precepto.

Por otra parte, caso de no ser posible o viable el pago con cargo a la masa de la deuda derivada del préstamo hipotecario sobre la vivienda, el plan de liquidación deberá ponderar si concurren en el deudor los requisitos socioeconómicos que permitirían su reconocimiento como persona en riesgo de exclusión social, o persona integrada en un colectivo especialmente vulnerable. El plan de liquidación deberá proponer las medidas adecuadas para adecuar la realización de la vivienda habitual a las medidas que prevé tanto el RDL 6/2012 como la Ley 1/2013.

Por tanto, el administrador **concursal** deberá elaborar un nuevo plan de liquidación en el que se atienda a todos los requerimientos fijados en esta **resolución**.

**OCTAVO.- Sobre las costas.**

**35.-** Al estimarse parcialmente el recurso no hay condena en costas de la segunda instancia ( artículo 398 de la LEC ).

**PARTE DISPOSITIVA**

Estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Bankia, S.A. contra el auto dictado por el Juzgado Mercantil 10 de Barcelona el 12 de septiembre de 2017 , revocamos ese auto, acordando incluir dentro de la masa activa del concurso y del plan de liquidación la vivienda habitual de la concursada, situada en Pallafolls, CALLE000 , nº NUM000 , URBANIZACIÓN000 , inscrita en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar con el número 2479. Requiriendo al administrador **concursal** para que redacte de nuevo el plan de liquidación, incluyendo el bien de referencia y realizando las comprobaciones previas sobre la posible aplicación del régimen previsto en el artículo 155.2 de la LC o, en su caso, el reconocimiento a la concursada del régimen de protección de deudores en riesgo de exclusión social o socialmente vulnerables.

No hay condena en costas de la segunda instancia.

Contra la presente **resolución** no cabe recurso extraordinario alguno conforme a la Disposición Final Decimosexta de la LEC .

Remítanse los autos al Juzgado de procedencia con testimonio de esta **resolución** a los efectos pertinentes.

Así lo pronuncian, mandan y firman los magistrados componentes del tribunal, de lo que doy fe.