

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 5 DE MADRID

BASES PARA LA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE **Concurso ordinario nº 310/2017** **“CULTURAL S.A.- EN LIQUIDACIÓN”**

1.- OBJETO DE LA VENTA

Por encargo de la Administración Concursal de “CULTURAL S.A., EN LIQUIDACION”, La mercantil “INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.”, (en adelante INBUSA), procederá a la venta de determinados activos de la concursada mediante subasta on-line

Se adjunta como Anexo I, relación detallada de los bienes objeto de venta, que serán ordenados numéricamente y de forma correlativa en lotes.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS BASES

Las presentes bases se aplicarán a esta Subasta, de modo que el comprador se somete a las mismas, aceptándolas expresamente.

3.- ESTADO DE LOS BIENES OBJETO DE LA VENTA

- 3.1.** Los bienes físicos objeto de la presente venta son inmuebles.
- 3.2.** Los bienes objeto de venta se transmiten como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentran, sin garantía alguna (“As is, where is”).
- 3.3.** Cualquier clase de comprobación o verificación sobre los elementos objeto de esta Subasta correrán plenamente a cargo del interesado.
- 3.4** Existencia de gravámenes y/o cargas:

Se pone en conocimiento de los interesados que sobre determinados bienes objeto de esta subasta puede existir: (i) régimen de copropiedad, que puede facultar a terceros el ejercicio del correspondiente retracto legal de conformidad a lo previsto el art. 1521 del Código Civil; o, (ii) contrato de arrendamiento, que podría facultar a terceros el ejercicio del correspondiente

retracto legal de conformidad a lo previsto por los arts. 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La información sobre estas circunstancias se realizará de forma individual y detallada en el lote correspondiente, donde se describirá cada uno de los bienes objeto de subasta.

4.- DEFINICIONES

Precio de Salida: precio fijado por la Administración Concursal como valor a efectos de liquidación para los bienes objeto de venta, equivalente al valor que consta en el la Adenda del plan de liquidación. Para la presente subasta, se determina que no existirá precio mínimo.

Importe de la oferta: es el precio que el interesado libremente ofrece por el bien o los bienes que desea adquirir.

Valor de Adjudicación: es el precio por el que se realiza la adjudicación, y corresponde a la mejor oferta.

Comisión de Venta: será del cargo del comprador, y consiste en un porcentaje del **CUATRO POR CIENTO (4%)** del valor de adjudicación. Dicha cantidad no está incluida en el importe de la oferta.

IVA aplicable: El IVA correspondiente será satisfecho por el comprador a la Agencia Tributaria o al vendedor según la normativa aplicable, en el caso de los inmuebles; y a INBUSA S.A. el correspondiente al importe de la comisión de venta.

5.-MODALIDAD DE VENTA

La venta se llevará a cabo en la modalidad de SUBASTA "ON-LINE", a través de Internet, en concreto por medio de la página Web de INBUSA (www.inbusa.es); y siempre conforme al procedimiento que en adelante se detallará.

6.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA SUBASTA ON-LINE

- 6.1.** La Subasta se realizará de forma individualizada.
- 6.2.** Todo el proceso de la subasta será transparente y verificable.
- 6.3.** Hasta la terminación completa del procedimiento de venta de los bienes, INBUSA desarrollará su tarea en régimen de exclusividad.
- 6.4.** Catálogo de bienes: se elaborará a partir de un Inventario de los mismos, que quedarán divididos en lotes.
- 6.5.** No obstante, lo anterior, la administración Concursal se reserva el derecho a la exclusión posterior de bienes del catálogo, por imperativo de las circunstancias que acaezcan en el curso del procedimiento de venta mediante subasta.

- 6.6.** La entidad especializada (INBUSA) no prestará caución para responder del incumplimiento del encargo.

7.- DESARROLLO DE LA SUBASTA ON-LINE

7.1.- Información disponible.

- 7.1.1.** Las presentes Bases estarán disponibles en todo momento en la página Web de INBUSA, a la que podrán acceder libremente todos los interesados. (www.inbusa.es)
- 7.1.2.** Podrán acceder también a la información sobre los bienes objeto de venta, que contendrá indicación de todos los bienes o lotes, con su identificación, precio inicial y plazo de presentación de pujas.
- 7.1.3.** Las presentes bases tendrán preferencia sobre las generales de la propia página web, que sólo se aplicarán en defecto de disposición sobre la materia que se trate.

7.2. Presentación de ofertas.

- 7.2.1.** Todas las ofertas habrán de realizarse a través de la página web. Para ello, los interesados deberán registrarse en la misma, siéndoles asignados por INBUSA los correspondientes permisos para participar en las pujas.
- 7.2.2.** Al registrarse, se entenderá que los interesados prestan su conformidad a las presentes BASES PARALA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE; en caso contrario, no se le permitirá el acceso a la formulación de ofertas.
- 7.2.3.** No se admitirá el registro de usuarios que no incluyan la información precisa para las comunicaciones y notificaciones.
- 7.2.4.** El interesado que se registre se hace expresamente responsable en cuanto a su capacidad y a la suficiencia del poder con el que actúa.
- 7.2.5.** El bien susceptible de enajenación será subastado a través de la página web de INBUSA (www.inbusa.es), propiedad de la entidad especializada, por un periodo de un mes, **desde 11 de abril al 11 de mayo de 2023**; durante el cual se podrán realizar ofertas sobre los bienes objeto de subasta, de conformidad a lo dispuesto en el siguiente apartado respecto a la hora de cierre.
- 7.2.6.** La hora del cierre para la admisión de posturas se realizará siguiendo el mismo orden de numeración de los lotes sujetos a subasta descritos en el Anexo 1; de la siguiente forma:

El cierre de la recepción de pujas para el primer lote se cerrará a las 12:00:00 horas del día **11 de mayo de 2023 (último día)**; y de forma consecutiva, se irán cerrando la recepción de ofertas para el resto de los lotes con treinta segundos de diferencia entre cada uno de ellos: el lote 2 cerrará a las 12:00:30 horas, el lote 3 cerrará a las 12:01:00 horas... y así sucesivamente.

En el supuesto que se produzca, por parte de un cliente, una puja dentro de los tres últimos minutos previos a que llegue la hora de su cierre, la web amplia automáticamente por otros tres minutos la puja del lote correspondiente. Si recibe una nueva oferta, vuelve a conceder otra prórroga de otros tres minutos. Y así sucesivamente mientras haya ofertas nuevas.

Por tanto, la subasta se cerrará cuando no se reciban ofertas de compra durante el periodo inmediatamente anterior a la hora de cierre (inicial o ampliada). La recepción de ofertas, mientras se continúe recibiendo pujas conforme a la previsión temporal descrita en el párrafo anterior, se ampliará como máximo veinticuatro horas más tarde de la inicialmente prevista para el cierre de cada uno de los lotes.

Se tomará como hora de recepción de ofertas la hora establecida en los sistemas de INBUSA en el momento de recibirse la misma. Esta hora se sincroniza de manera periódica con servidores de tiempo homologados.

Para poder realizar pujas será necesario haber consignado en la cuenta de la ADMINISTRACION Concursal la caución del 20% del precio de salida o haber enviado cheque bancario a nombre de la Concursada, excepto los acreedores que ostenten privilegio especial.

- 7.2.7.** Las ofertas se formularán en euros, con ofrecimiento de pago íntegro y al contado del precio total.

No existirá postura mínima para participar en la subasta, rigiéndose la adjudicación de los correspondientes lotes de conformidad a lo previsto en el apartado 7.4 de estas bases.

- 7.2.8.** Las ofertas son vinculantes para el interesado desde que lleguen al conocimiento de INBUSA o a la ADMINISTRACION CONCURSAL. No podrán estar sometidas a ninguna condición o restricción y son irrevocables.

La presentación de la oferta o puja supondrá que el oferente:

(i) Dispone de información suficiente sobre los inmuebles que integran el lote, aceptando su estado físico, jurídico, administrativo, judicial y urbanístico, renunciando al saneamiento previsto en los arts. 1474 a 1490 del Código Civil, exonerando a la entidad especializada y a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad a todos estos efectos

(ii) Conoce y acepta que el/los inmuebles/s puede/n estar ocupado/s ilegalmente exonerando a la entidad transmitente y a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad por ello y asumiendo el oferente la responsabilidad de encargarse por las vías que legamente correspondan del desalojo de dichos ocupantes soportando los gastos que conlleve; especialmente asume y acepta la ausencia de inmatriculación registral de algunas fincas o errores en las mismas.

- 7.2.9.** En caso de alteración de una oferta durante el transcurso de la Subasta, INBUSA tiene el derecho a suspender o anular dicha proposición de compra.

- 7.2.10.** Cuando un mismo interesado formule varias ofertas por un mismo lote sólo se tomará en consideración la más alta de todas ellas, teniéndose las demás como no puestas.

- 7.2.11.** Ningún postor podrá hacer posturas reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero.
- 7.2.12.** No se admitirá la reserva de pujas a fin de impedir cualquier manipulación del resultado de la subasta en perjuicio de acreedores.

7.3.Caución a prestar por los postores.

7.3.1. Cuantía:

Un VEINTE POR CIENTO (20%) del precio de salida. Excepto el acreedor hipotecario, o empresas de su mismo grupo, quienes estarán exentos.

- 7.3.2.** La aplicación informática está configurada de tal forma que la falta de abono de la caución en la forma establecida impedirá al interesado acceder al sistema de puja.

7.3.3. Forma de abono:

La caución será abonada mediante transferencia o ingreso del interesado en la siguiente cuenta bancaria de "CULTURAL S.A., EN LIQUIDACION".

Banco/Nº de Cuenta: ES88 0081 0647 88 0001302434

Haciendo constar la referencia del lote o lotes a los que corresponda.

O si lo prefieren en cheque Bancario a la siguiente Dirección y a nombre de "CULTURAL S.A., EN LIQUIDACION"; Calle Alcalde Sainz de Baranda nº 31 Bajo 28009 Madrid (España).

Una vez realizada, deberá remitir, para mayor celeridad y seguridad en la tramitación de la autorización correspondiente, por correo electrónico a las direcciones fbenitez@dictamconsult.com y a info@inbusa.es, copia de la transferencia realizada o depósito realizado ante la Administración Concursal.

No se admitirán en la puja a aquellos postores que no hayan justificado la realización del abono de la caución. El abono de la caución deberá constar realizado al menos cuatro días hábiles antes de la fecha prevista para el cierre de la subasta. En todo caso, se entenderán como no efectuadas, y serán inadmitidas las pujas si se incumple dicho requisito de plazo.

7.3.4. Devolución:

La caución prestada podrá ser devuelta a los depositantes no adjudicatarios a partir del séptimo día hábil siguiente a la fecha en que se haya establecido el cierre de la subasta corriendo los gastos de devolución por cuenta del ofertante; excepción hecha del adjudicatario, al que el importe de la misma le será detrído de la cantidad a abonar.

7.4. Adjudicación.

- 7.4.1.** En la fecha establecida para el fin de plazo de presentación de ofertas, el sistema informático cerrará el acceso a los interesados para la realización de nuevas ofertas, comunicando tanto a la Administración Concursal como al

licitador que la haya realizado, la mayor oferta recibida, a los efectos de su puesta en conocimiento y de posibilitar el acuerdo de la Administración Concursal sobre la adjudicación, de conformidad a las reglas descritas en los siguientes apartados.

- 7.4.2.** INBUSA procederá a realizar la anterior comunicación, tanto al interesado como a la Administración Concursal, en el plazo de siete días hábiles siguientes al cierre de la subasta. Dicha comunicación será plenamente válida si se realiza a través de la dirección electrónica del ofertante.
- 7.4.3.** No obstante, el resto de los ofertantes mantendrán vigente su oferta durante el plazo de tres meses, prorrogables judicialmente por otros tres meses más, con igual cómputo establecido en el segundo párrafo de la base 7.5.3, para el supuesto de que la operación con el adjudicatario no llegase a buen fin.
- 7.4.4.** INBUSA redactará asimismo un Informe sobre el resultado total de la subasta, que incluirá el detalle de las ofertas realizadas y de los lotes/bienes que hayan quedado desiertos. Dicho Informe será transmitido a la Administración Concursal

INBUSA no podrá hacer entrega o difusión de dicho Informe.

7.4.5. Supuestos de aprobación de la adjudicación.

Se entenderá que la adjudicación realizada sobre la base de los presentes criterios tendrá siempre la condición de "adjudicación provisional", lo que comporta que la adjudicación al interesado que formule la oferta más alta no será automática, ni obligatoria para la Administración Concursal, no asumiendo esta, ni INBUSA, responsabilidad o compromiso alguno en caso de no producirse la adjudicación.

7.4.5.1. Oferta mayor al 70% del precio de salida:

Se adjudicará directamente el bien al mejor postor.

7.4.5.2. Ofertas iguales o inferiores al 70% del precio de salida:

Al no ser exigible postura mínima, se podrá adjudicar el bien a quien realice la mayor oferta, aun cuando su importe sea inferior al 70% del precio de salida. En este caso se deberán observar las siguientes especificaciones:

- a) Se deberá dar traslado al acreedor privilegiado por término de cinco días; dentro de los cuales, podrá pedir que le sea adjudicado el bien objeto de subasta por el 70% de su precio de salida o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% del precio de salida y superior a la mejor postura.
- b) Si el acreedor privilegiado no hace uso de la facultad descrita en el apartado anterior, el bien será adjudicado al ofertante que haya realizado la mayor oferta, con independencia de que el precio ofrecido cubra o no el importe del crédito privilegiado o el valor pactado en la escritura; pudiendo ser rechazada por la AC dicha

oferta, si se estimase que no resulta beneficiosa para los intereses del concurso.

7.5. Pago y formalización de la operación de compra.

- 7.5.1.** El mejor postor, una vez le sea comunicada dicha circunstancia tras el cierre de la subasta, dispondrá de un plazo de diez días hábiles para manifestar su intención de proceder a la adquisición del bien para sí; y en el caso de que dicho mejor postor sea el titular del privilegio especial o cualquier empresa de su mismo grupo, podrá proceder a la cesión del remate a un tercero, en cuyo caso será este último quien soporte las obligaciones nacidas de las bases de la subasta en relación con el otorgamiento de la escritura y pago del precio, debiéndose mantener las garantías y cauciones del mejor postor hasta dicha cesión en firme del remate por escritura de venta. Todo ello, quedando a salvo el posible ejercicio por terceros de derechos preferentes para la adquisición de dicho bien.
- 7.5.2.** La venta de los bienes adjudicados se entenderá perfeccionada una vez se haya constatado el total y completo pago de la compra efectuada, que comprende el valor de adquisición más los impuestos correspondientes en el momento de la escrituración y la comisión de INBUSA.

Impuestos aplicables: El IVA o ITP correspondientes serán satisfechos por el comprador a la Agencia Tributaria o al vendedor según la normativa aplicable, en el caso de los inmuebles; y a INBUSA S.A. el correspondiente IVA, aplicado al importe de la comisión de venta.

- 7.5.3.** La formalización de la venta, se producirá mediante escritura pública notarial de compraventa. La Administración Concursal tendrá derecho a la elección de Notario. La fecha para dicha escrituración será fijada por la Administración Concursal y no podrá ser modificada en ningún caso por el adjudicatario.

Se establece un plazo máximo de tres meses a contar desde que sea realizada la notificación al postor que resultase adjudicatario provisional, para llevar a cabo la firma de la escritura pública, plazo que podrá ser prorrogado judicialmente por otros tres meses más.

En caso de incumplimiento, el adjudicatario perderá la caución, pasando a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

Las cargas hipotecarias, en el caso de que las hubiera, serán canceladas de la siguiente forma:

- (i) Si fuesen llamados por la Administración Concursal los acreedores hipotecarios al acto de escrituración, deberán asistir e intervenir por el orden de los correspondientes rangos de su garantía hipotecaria, recibiendo en dicho acto el precio y debiendo otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en los registros; correspondiendo a la parte

compradora el pago y gestión de cuantos trámites fuesen necesarios en este supuesto.

(ii) Si no fuesen llamados, o no asistieran los acreedores hipotecarios, las cancelaciones serán solicitadas por la Administración Concursal al Juez del concurso, con posterioridad a la firma de la escritura, una vez se notifique al juzgado la venta. Una vez obtenidos dichos mandamientos, serán entregados por la Administración Concursal al comprador para su cancelación.

El resto del crédito o créditos con privilegio especial que, con el precio ofertado no resultaran saldados, deberán ser reconocidos por la Administración Concursal, dentro del concurso de la sociedad, con la calificación que corresponda según establece el artículo 430.3 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Igualmente, la cancelación de las anotaciones de embargo y cualesquiera otras cargas que afecten a los bienes y derechos objeto de realización, a excepción de cargas urbanísticas y derechos que puedan afectar al dominio (servidumbres, arrendamientos...), serán solicitadas por la Administración Concursal al Juzgado que entiende de este concurso con posterioridad a la firma de la escritura pública. Una vez obtenidos dichos mandamientos, serán entregados al comprador para su cancelación, asumiendo este último todos los gastos hasta su inscripción registral.

7.5.4. En el momento del otorgamiento de esta escritura se procederá a la entrega de llaves, siempre y cuando se cumpla el completo pago de los bienes, mediante la entrega de cheques bancarios para ingresar en cuenta, que se corresponden con:

(i) Cheque bancario nominativo para ingreso en cuenta a favor de "CULTURAL S.A., EN LIQUIDACION" por las cantidades que a esta correspondan.

Cheque bancario nominativo a favor de INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS S.L., por las cantidades que a esta corresponda (en pago de su comisión por la intermediación en la venta)

El plazo de firma de escritura podrá ser modificado por INBUSA o la Administración Concursal, si concurriesen circunstancias justificadas que así lo determinasen o aconsejasen.

7.5.5. Los bienes serán adjudicados libres de cargas, salvo las cargas urbanísticas y los derechos relativos al dominio.

Todos los gastos e impuestos de la compraventa serán a cargo del adjudicatario. Esta obligación de pago al margen de lo dispuesto en las diversas normas respecto a la determinación del obligado tributario tiene la consideración de acuerdo privado entre partes, y es una obligación aceptada de forma expresa y voluntaria por el adjudicatario al mismo tiempo que la aceptación de las presentes bases.

Así pues, serán de cargo del adjudicatario todos los gastos e impuestos de la compraventa, incluidos los que se deriven de la formalización de la escritura pública, así como también los de cancelación de cargas y anotaciones registrales tanto de embargos como dimanantes del concurso. También serán

de cuenta del comprador las deudas derivadas de la comunidad de propietarios, así como todos los gastos que recaigan o hayan recaído sobre el activo de naturaleza inmobiliaria (IBI Incluido) y que estén pendientes a la fecha de adjudicación, incluidos todos los impuestos, arbitrios, y cargas urbanísticas o cualquier otro que se derive del bien transmitido. El adjudicatario exonerará a la Administrador Concursal de la obtención y/o aportación, en su caso, de los certificados energéticos que fueran exigibles. La liquidación del Impuesto Sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) resultante de la transmisión de los bienes, será por cuenta de la parte vendedora.

- 7.5.6.** En tanto no se hayan hecho efectivas íntegramente la totalidad de las cantidades pendientes, y confirmado el buen fin de los medios de pago entregados, El Comprador no perfeccionara la compraventa.

8.-RESERVA DE DOMINIO.

- 8.1.** Los bienes vendidos están sujetos a reserva de dominio a favor de la Administración Concursal hasta tanto los mismos hayan sido totalmente pagados por el COMPRADOR, quien deberá manifestar tal circunstancia ante terceros interesados en dichos bienes.
- 8.2.** La Administración Concursal e INBUSA no quedan obligadas frente a terceros en el caso de que el COMPRADOR transmita los bienes adquiridos antes de haberlos pagado totalmente y de haberlos retirado; no reconociéndolos por tanto como legítimos propietarios hasta verse cumplidas ambas condiciones.
- 8.3.** Los bienes vendidos están sujetos a reserva de dominio a favor de la Administración Concursal, ante un incumplimiento del pago del precio total ofertado y/o la correspondiente comisión de venta por parte del comprador adjudicatario.
- 8.4.** Caso de incumplimiento total o parcial de pago de las cantidades especificadas en estas BASES GENERALES por parte del COMPRADOR que haya resultado adjudicatario de la compra, ésta se entenderá por no realizada, procediendo la Administración Concursal a adjudicarla a la siguiente mejor oferta.

EL COMPRADOR que haya incumplido deberá abonar los gastos causados e indemnizar por los daños y perjuicios, y en todo caso:

- a) Indemnización a favor de "CULTURAL S.A., EN LIQUIDACION" y de la Sociedad INBUSA, por los daños y perjuicios causados, que se valoran, al menos, en el 10% del precio ofertado. Correspondiéndole a INBUSA un total del 4% como consecuencia de la pérdida de la comisión pactada, para cuyo pago se aplicará lo dispuesto en el apartado 7.5.2 párrafo segundo; el resto, 6% corresponderá a la sociedad en liquidación.
- b) Abono de todos los gastos incurridos, y en particular los de gestión de la subasta y la preparación de las escrituras de Compra Venta.
- 8.5.** Las cantidades abonadas o depositadas por el COMPRADOR serán aplicadas al pago de las indemnizaciones a las que deba hacer frente.

9.- PUBLICIDAD

La subasta será publicada, junto con todas sus condiciones en la web de la entidad especializada.

10.- BLANQUEO DE CAPITALS

A los debidos efectos se informan que la concursada es sujeto obligado a los efectos previstos en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, debiendo remitir el adquirente cuanta documentación sea precisa en orden a su identificación y procedencia de los ingresos, o cualquier otro aspecto que considere procedente en cumplimiento de las obligaciones previstas en dicha Ley.

En todo caso se requerirán los siguientes documentos:

- DNI (anverso y reverso) de los firmantes
- Escritura de Constitución de la sociedad firmante
- Poderes del representante que formula la oferta. - Acta de titularidad real de la entidad.
- Copia del NIF de la entidad.
- Certificación de la Agencia Tributaria de estar dada de alta en el censo de entidades.
- Copia de las últimas declaraciones tributarias presentadas (IVA; IRPF; impuestos especiales, Impuestos sobre Sociedades)
- Copia de las últimas Cuentas Anuales formuladas.
- Cuestionario de identificación de personas físicas (documento a solicitar en la sede de la Administración Concursal) – Cuestionario de identificación de persona jurídica (documento a solicitar en la sede de la Administración Concursal)
- En el caso de personas con responsabilidades públicas o domiciliadas en países que puedan ser considerados de riesgo deberán solicitar, diligenciar y formular el formulario correspondiente (documento entregado por la Administración Concursal).

11.- PROTECCION DE DATOS PERSONALES

Los datos personales que se recojan con ocasión de la celebración de la subasta serán tratados de conformidad a lo dispuesto en el reglamento Europeo de Protección de Datos, pudiendo ejercerse los derechos de acceso, rectificación, cancelación oposición a través del correo electrónico info@inbusa.es y a través de la Web de la entidad especializada.

12.- DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones a INBUSA se deberán realizar a sus oficinas sitas en Madrid, calle Poeta Joan Maragall nº51 – 4-3, C.P. 28020. (España).

Las notificaciones a la ADMINISTRACION CONCURSAL DE "CULTURAL S.A., EN LIQUIDACION" en la Calle Alcalde Sainz de Baranda nº 31 Bajo 28009 Madrid (España).

13.- FUERO

Para la resolución de cualquier controversia en relación con la subasta las partes se someten a la jurisdicción del Juzgado de lo Mercantil N°5 de Madrid.

En Madrid a 13 de febrero de dos mil veintitrés.

La Administración Concursal