

JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 4 DE MADRID

INSTRUCCIONES PARA LA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE Concurso Abreviado 120/2021 “INVER CINCO PATRIMONIAL S.L. EN LIQUIDACIÓN”

1.- OBJETO DE LAS INSTRUCCIONES

Constituye el objeto de las presentes instrucciones la regulación, por parte de la Administración Concursal de INVER CINCO PATRIMONIAL S.L., EN LIQUIDACION”, de la venta de activos de la concursada que deberá ser llevada a cabo por la entidad especializada “INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.”, (en adelante INBUSA), a través del sistema de subasta on-line

Se incorpora como Anexo I de las presentes instrucciones la relación detallada de los activos objeto de venta.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES

Las presentes instrucciones se aplicarán a esta Subasta, de modo que los licitadores interesados se someten a las mismas, aceptándolas expresamente.

3.- SOBRE 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:

La información sobre estas circunstancias se realizará de forma individual y detallada en el Anexo I, donde se describirán 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 dado por la AC en el inventario de bienes y derechos incorporado como anexo al plan de liquidación o, en su caso, en el informe definitivo.

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, INBUSA desarrollará su tarea en régimen de exclusividad.
- 6.4.** Catálogo de bienes: se elaborará a partir de un Inventario de los mismos.
- 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 Instrucciones estarán disponibles en todo momento en la página Web de INBUSA, la que podrán acceder libremente todos los interesados. (www.inbusa.es)
- 7.1.2.** Podrán acceder también a la información sobre el bien objeto de venta, que contendrá su identificación, precio inicial y plazo de presentación de pujas.

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, previa autorización por la AC, los correspondientes permisos para participar en la puja.

Al registrarse, los interesados deberán dar su conformidad a las presentes INSTRUCCIONES PARA LA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE; en caso contrario, no se permitirá el acceso a la formulación de ofertas.

- 7.2.2.** El registro se constituye como trámite obligatorio para todos los licitadores interesados, incluidos los acreedores hipotecarios (que ostenten privilegio especial sobre cualquier bien objeto de subasta); y deberá ser realizado, como mínimo, cuatro días hábiles antes de la fecha prevista para el cierre de la subasta. De no cumplirse dicho requisito, no se permitirá a ningún interesado acceder 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 07 de abril al 07 de mayo de 2024**; durante el cual se podrán realizar ofertas sobre el bien 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 **07 de mayo de 2024 (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 amplía 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.

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 obligatorio haber consignado la caución descrita en la instrucción 7.3.

- 7.2.7.** Las ofertas se formularán en euros, con ofrecimiento de pago íntegro y al contado del precio total.
- 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, a excepción del acreedor con privilegio especial sobre el bien en el que recaiga dicho privilegio.
- 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 CINCO POR CIENTO (5%) del precio de salida. Excepto el acreedor hipotecario que estará exento, respecto al bien sobre el que tenga reconocido su crédito.
- 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 "INVER CINCO PATRIMONIAL S.L., EN LIQUIDACION".

Banco/Nº de Cuenta: BANCO SANTANDER: ES42 0075 1040 4206 0507 8743.

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 "INVER CINCO PATRIMONIAL S.L., EN LIQUIDACION"; Calle Santa Engracia nº151. Bajo (28003 Madrid).

Una vez realizada, deberá remitir, para mayor celeridad y seguridad en la tramitación de la autorización correspondiente, por correo electrónico a las direcciones afernandezdoyague@aabac.es 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 será devuelta a los depositantes no adjudicatarios a partir del séptimo día laboral 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. El resto de los ofertantes mantendrán vigente su oferta durante el plazo de un mes a contar desde la fecha de cierre de la subasta, para el supuesto de que la operación con el adjudicatario no llegase a buen fin.

7.4.4. INBUSA redactará 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. Aprobación de la adjudicación.

A los efectos de la aprobación de la adjudicación, no se admitirán posturas inferiores al 40% del precio de salida.

Recibidas las ofertas, se realizará la adjudicación provisional a favor del postor que realice la oferta de mayor importe o la que, en global, resulte más beneficiosa para el concurso, y ello sin necesidad de autorización judicial, ni intervención del LAJ.

En todos los casos, la adjudicación provisional al interesado que formule la oferta más alta no será automática, ni obligatoria para la Administración Concursal, no asumiendo ésta, ni INBUSA, responsabilidad o compromiso alguno en caso de no producirse la adjudicación.

- 7.4.6.** Una vez adoptada la decisión de adjudicación provisional, y respecto a aquellos lotes en los que exista un derecho de tanteo o retracto, se advierte a los adjudicatarios, a los efectos legales oportunos, de la posibilidad de su ejercicio por parte de los interesados en el tiempo y formas previstos por la normativa de aplicación.

7.5. Pago y formalización de la operación de compra.

- 7.5.1.** Si resultase como mejor postor o adjudicatario el acreedor con privilegio especial, dispondrá de un plazo de diez días naturales para manifestar su intención de proceder a la adquisición del bien para sí, o por la cesión de dicha adjudicación a un tercero; en cuyo caso, será este último quien soporte las obligaciones nacidas de las instrucciones 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.

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.

- 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 a instancias de la AC por otros tres meses más.

En caso de incumplimiento, el adjudicatario perderá la caución, siendo facultad de la AC continuar, si fuera conveniente y beneficioso para los intereses del concurso, ofreciendo 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, en su caso y si se dispusiese de ellas, 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 INVER CINCO PATRIMONIAL S.L., EN LIQUIDACION por las cantidades que a esta correspondan.

(ii) 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 instrucciones.

Así pues, serán de cargo del adjudicatario todos los gastos e impuestos, incluidos los que se deriven de la formalización de la escritura de compraventa, y de la liquidación del Impuesto Sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) resultante de la transmisión de los bienes. 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. Asimismo, indicar que todos los gastos e impuestos de la compraventa serán por parte del adjudicatario, incluidos los que se deriven en su caso de la formalización de escrituras, cancelación de cargas y anotaciones registrales tanto de embargo como dimanantes del concurso. El adjudicatario exonerará a la Administrador Concursal de la obtención y/o aportación, en su caso, de los certificados energéticos que fueran exigibles.

- 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.** El bien vendido está sujeto a reserva de dominio a favor de la Administración Concursal hasta tanto haya sido totalmente pagado por el COMPRADOR, tanto el precio ofertado como la correspondiente comisión de venta; debiendo el comprador manifestar tal circunstancia ante terceros interesados en dicho bien.
- 8.2.** La Administración Concursal e INBUSA no quedan obligadas frente a terceros en el caso de que el COMPRADOR transmita el bien adquirido antes de haber pagado tanto el precio ofertado como la comisión venta; no reconociéndolo, por lo tanto, como legítimo propietario hasta verse cumplidas ambas condiciones.
- 8.3.** En caso de incumplimiento total o parcial de pago de las cantidades especificadas en estas instrucciones por parte del COMPRADOR que haya resultado adjudicatario de la compra, ésta se entenderá por no realizada, siendo facultad de la Administración Concursal, si fuera conveniente y beneficioso para los intereses del concurso, proceder a su adjudicación 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 "INVER CINCO PATRIMONIAL S.L. 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 el Registro Público Concursal y 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 "INVER CINCO PATRIMONIAL S.L., EN LIQUIDACION" en la Calle Santa Engracia nº 151. Bajo (28003 Madrid).

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 Nº 4 de Madrid.

En Madrid a cuatro de marzo de dos mil veinticuatro.