

**SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE BILBAO
PLAZA 12**

**INTRUCCIONES PARA LA VENTA DE BIENES MEDIANTE
SUBASTA ON-LINE**

1.- OBJETO DE LAS INSTRUCCIONES

Constituye el objeto de las presentes instrucciones la regulación, por parte del Administrador de la Herencia Yacente de D^a AURORA LECEA RUIZ, de la venta de activos 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 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 bienes 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 describirá el bien objeto de subasta.

4.- DEFINICIONES

Precio de Salida: Será el valor consignado en Anexo I, a cada uno de los bienes objeto de subasta.

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 **CINCO POR CIENTO (5%)** del valor de adjudicación. Dicha cantidad no está incluida en el importe de la oferta.

Impuestos aplicables: Los impuestos correspondientes que se deriven de la transmisión de los bienes objeto de subasta serán satisfechos por el comprador bien a la Agencia Tributaria (o Administración equivalente); o bien al vendedor, según la normativa aplicable. Y respecto a INBUSA S.A., el impuesto 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.
- 6.5. 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, 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.

7.2.-Presentación de ofertas.

- 7.2.1. Todas las ofertas habrán de realizarse a través de la página web. Para ello, los licitadores deberán constar registrados. En todo caso, para poder participar en la presente subasta deberán serles asignados por INBUSA, previa autorización por el Administrador de la Herencia Yacente, los correspondientes permisos.

Una vez concedido el permiso, los licitadores por el mero hecho de participar en la puja dan su conformidad y aceptación a las presentes instrucciones para la venta mediante subasta on-line.

- 7.2.2.** El registro se constituye como trámite obligatorio para todos los licitadores, y deberá ser realizado, como mínimo, dos días hábiles antes de la fecha prevista para el cierre de la subasta. De no cumplirse dicho requisito, no se permitirá a ningún licitador acceder a la formulación de ofertas.
- 7.2.3.** Una vez registrado, el licitador que quiera participar en la presente subasta, deberá remitir un correo electrónico a INBUSA (info@inbusa.es) y al Administrador de la Herencia Yacente (info@gjec.es), cumpliendo los siguientes extremos: (i) Si interviniese como representante deberá aportar escritura de apoderamiento que acredite la representación que ostenta respecto a la entidad o persona física o jurídica representada; y (ii) Deberá remitir justificante de la realización del pago de la caución de conformidad a lo previsto en la instrucción 7.3.

La anterior documentación deberá remitirse cumpliendo el mismo plazo mínimo previsto en el apartado anterior. Una vez recibida, será el Administrador quien, previa su revisión, acuerde autorizar la participación del licitador en la presente subasta.

- 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 a contar desde el próximo **10 de febrero al 10 de marzo de 2026**; durante este periodo 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 bienes sujetos a subasta descritos en el Anexo I; de la siguiente forma:

El cierre de la recepción de pujas para el primer bien se cerrará a las 12:00:00 horas del día **10 de marzo de 2026**; y de forma consecutiva, se irá cerrando la recepción de ofertas para el resto de los bienes con treinta segundos de diferencia entre cada uno de ellos: el bien número 2 cerrará a las 12:00:30 horas, el bien número 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 bien 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 bienes.

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 Administrador de la Herencia Yacente. No podrán estar sometidas a ninguna condición o restricción y son irrevocables.

La presentación de la oferta o puja supondrá que el oferente dispone de información suficiente sobre los bienes, aceptando su estado físico, jurídico, administrativo y judicial, renunciando al saneamiento previsto en los arts. 1474 a 1490 del Código Civil, exonerando a la entidad especializada de cualquier responsabilidad a todos estos efectos
- 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 bien 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 importe igual al 10% sobre el precio de salida del bien o bienes sobre los que pretenda presentar ofertas.
- 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 ingreso en la cuenta siguiente cuenta bancaria a nombre de la Herencia Yacente de D^a AURORA LECEA RUIZ.
Banco/Nº de Cuenta: **CAJA RURAL DE JAEN / ES10 3067 0146 9635 4879 0421**
Haciendo constar la referencia del lote o lotes a los que corresponda.

Una vez realizada, deberá remitir, para mayor celeridad y seguridad en la tramitación de la autorización correspondiente, por correo electrónico a las direcciones info@gjec.es y a info@inbusa.es, copia de la transferencia realizada o depósito realizado ante el Administrador de la Herencia Yacente.

No se admitirán en la puja a aquellos postores que no hayan justificado la realización del abono de la caución. El importe correspondiente a la caución deberá constar ingresado en la cuenta anteriormente indicada como mínimo, dos 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 -en los supuestos que proceda- 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 detráido de la cantidad a abonar.

7.3.5. Exención:

Estará exento del abono de la caución para la participación en la subasta el acreedor con privilegio especial respecto al bien sobre el que tenga reconocido su crédito.

7.4. Adjudicación.

7.4.1. A los efectos de la presente subasta, se establece como precio mínimo para la adjudicación de los bienes el 70% del precio de salida; no admitiéndose ofertas por importe inferior a dicho porcentaje.

7.4.2. En la fecha establecida para el fin de plazo de presentación de ofertas, el sistema informático cerrará el acceso a los licitadores para la realización de nuevas ofertas, comunicando tanto a la Administración de la Herencia Yacente como al licitador que la haya realizado, la mayor oferta recibida, a los efectos de su puesta en conocimiento y de posibilitar el acuerdo sobre la adjudicación.

7.4.3 No obstante, el resto de los ofertantes podrán mantener 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.

7.4.5. 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 al Administrador de la Herencia Yacente.

INBUSA no podrá hacer entrega o difusión de dicho Informe a terceros.

7.4.6. Los lotes que no hayan recibido pujas se declararan desiertos.

7.4.7. Se advierte a los licitadores, a los efectos legales oportunos, que respecto a aquellos inmuebles en los que exista un derecho de tanteo o retracto, existe 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. 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.

7.5.2. La formalización de la venta se producirá mediante escritura pública notarial de compraventa. El Administrador de la Herencia Yacente tendrá derecho a la elección de Notario. La fecha para dicha escrituración será fijada por el

Administrador de la Herencia Yacente 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 para llevar a cabo la firma de la escritura pública, dicho plazo podrá ser prorrogado a instancias del Administrador por otros tres meses más.

En caso de incumplimiento, el adjudicatario perderá la caución, siendo facultad del Administrador continuar, si fuera conveniente y beneficioso para los intereses de la liquidación, ofreciendo a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

Los bienes objeto venta en la presente subasta serán transmitidos con las cargas, gravámenes, servidumbres, afecciones, limitaciones de dominio y demás derechos reales o personales que pudieran recaer sobre los mismos, ya sean aparentes o no, inscritos o no en los registros públicos correspondientes.

7.5.3. 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 o transferencia bancaria por OMF, que se corresponden con:

(i) Cheque bancario nominativo para ingreso en cuenta a favor de Herencia Yacente de D^a AURORA LECEA RUIZ 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 de la Herencia Yacente, si concurriesen circunstancias justificadas que así lo determinasen o aconsejasen.

7.5.4. 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 Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) resultante de la transmisión de los bienes, e impuesto de sucesiones. 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 al Administrador de la Herencia Yacente y a INBUSA de la obtención y/o aportación, en su caso, de los certificados energéticos que fueran exigibles.

7.5.5. 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 perfeccionará la compraventa.

8.-RESERVA DE DOMINIO.

- 8.1. El bien vendido está sujeto a reserva de dominio a favor del Administrador de la Herencia Yacente 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. El Administrador de la Herencia Yacente 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 del Administrador de la Herencia Yacente, si fuera conveniente y beneficioso para los intereses de la liquidación, 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 Herencia Yacente de D^a AURORA LECEA RUIZ 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 5% 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 5% corresponderá a la Herencia Yacente.
 - 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 Herencia Yacente 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.

11.- PROTECCION DE DATOS PERSONALES

Los datos personales recabados con ocasión de la participación en la presente subasta serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679, General de Protección de Datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

El responsable del tratamiento será la entidad especializada designada, quien tratará los datos con la finalidad de gestionar la subasta, tramitar ofertas, verificar la identidad y dar cumplimiento a las obligaciones legales aplicables, incluido el deber de colaboración con la administración concursal y autoridades competentes.

Los participantes podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad enviando solicitud a la dirección de correo electrónico info@inbusa.es o a través de los formularios habilitados en la página web de la entidad especializada.

Los datos serán conservados durante el tiempo necesario para la tramitación de la subasta y, posteriormente, durante los plazos exigidos por la normativa aplicable.

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 al Administrador de la Herencia Yacente Calle de Mahón nº10, 2º C, C.P. 28.290 LAS ROZAS (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 1ª Instancia nº 12 de Bilbao.

En Madrid a 19 de enero de dos mil veintiséis.

Fdo. Emiliano Montero García.

