

INSTRUCCIONES PARA LA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE

"D. AGUSTÍN PÉREZ DE GUZMÁN BALLESTER"

**Concurso Ordinario nº 448/2025
Juzgado de lo Mercantil nº 05 de Madrid
Administración Concursal: GENOVA TRES CONCURSALISTAS, SLP**

ÍNDICE

DATOS GENERALES.

- 1.- **Finalidad.**
- 2.- **Ámbito aplicación.**
- 3.- **Definiciones.**
- 4.- **Respecto a los bienes objeto de subasta.**
- 5.- **Modalidad de venta.**
- 6.- **Características generales de la subasta.**
- 7.- **Desarrollo de la subasta.**
- 8.- **Fechas y horarios para la celebración de la subasta.**
- 9.- **Caución a prestar por los postores.**
- 10.- **Fase de adjudicación.**
- 11.- **Formalización de la adquisición del bien y pago del precio.**
- 12.- **Reserva de dominio**
- 13.- **Publicidad.**
- 14.- **Protección de datos personales**
- 15.- **Domicilio a efectos de notificaciones**
- 16.- **Fuero.**

LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL ESTABLECE LAS SIGUIENTES INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DE BIENES DE LA CONCURSADA A TRAVÉS DE LA EMPRESA ESPECIALIZADA "INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.":

1.- Finalidad.

Las presentes instrucciones se establecen para la regulación 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

2.- Ámbito aplicación.

Las presentes instrucciones se aplicarán para la realización de la presente subasta de activos del concursado, de modo que los licitadores se someten a las mismas, aceptándolas expresamente.

Se incorpora como Anexo de las presentes instrucciones la relación detallada de los activos objeto de venta, que conformarán en diversos lotes.

3.- Definiciones.

- **Precio de Salida:** precio fijado por la Administración Concursal como valor a efectos de liquidación para el bien objeto de venta. Para la presente subasta no se establece precio mínimo de salida, si bien el sistema recogerá 1 euro.
- **Importe de la oferta:** es el precio que el licitador 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.

4.- Respecto a los bienes objeto de subasta.

- 4.1. El objeto de la presente venta es el 50% de propiedad de un bien inmueble.
- 4.2. El bien objeto de venta se transmite como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentra, sin garantía alguna ("As is, where is").
- 4.3. Cualquier clase de comprobación o verificación sobre el bien objeto de esta subasta correrá plenamente a cargo del licitador.
- 4.4. Se pone en conocimiento de los licitadores que sobre el bien objeto de esta subasta pueden existir cargas y gravámenes. Por lo tanto, los ofertantes que participen en la presente subasta aceptan de forma expresa, el estado y situación de arrendamientos, cargas y/o gravámenes que afecten a los bienes.

En tal sentido, se pone en conocimiento de los licitadores la existencia de las siguientes cargas:

- Hipoteca a favor de la entidad bancaria CaixaBank que grava la totalidad del inmueble.
- Derecho de usufructo vitalicio a favor de menor de edad, establecido sobre el 50% del bien que no es objeto de esta subasta.

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.- Características generales de la subasta.

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

7.- Desarrollo de la subasta.

7.1. Información disponible

- Las presentes Instrucciones estarán disponibles en todo momento en la página Web de INBUSA, la que podrán acceder libremente todos los licitadores (www.inbusa.es)
- Podrán acceder también a la información sobre los bienes objeto de venta, que contendrá su identificación, precio inicial y plazo de presentación de pujas.

7.2. Registro de los licitadores y forma de presentación de ofertas.

- 7.2.1.** Todas las ofertas habrán de realizarse a través de la página web. Para ello, los licitadores 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 licitadores 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, incluidos los acreedores que ostenten privilegio especial sobre cualquier bien objeto de subasta (hipotecarios...);
- 7.2.3.** Una vez efectuado el registro en la página web, será obligatorio para el licitador la remisión de un correo electrónico a INBUSA (info@inbusa.es) y a la Administración Concursal (ac.aperezdeguzman@gtresc.es) expresando y

cumpliendo los siguientes extremos: (i) justificar que se ha realizado el registro correspondiente de conformidad a lo indicado en el apartado anterior; (ii) si se interviene como representante, se deberá aportar escritura de apoderamiento que acredite la representación que se ostenta respecto a la entidad o persona física o jurídica representada; (iii) de existir más de un lote, se deberá indicar el lote o lotes por los que se desea realizar pujas; (iv) se deberá remitir justificante de la realización del pago de la caución de conformidad a lo previsto en la regla 9.

La anterior documentación deberá remitirse al AC quien, previa su revisión, acordará autorizar la participación del licitador en la presente subasta.

- 7.2.4. El licitador 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. Las ofertas se formularán en euros, con ofrecimiento de pago íntegro y al contado del precio total.
- 7.2.6. Las ofertas son vinculantes para el licitador 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 el inmueble objeto de venta, 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 inmueble puede estar ocupado, exonerando a la entidad transmitente y a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad por ello.
- 7.2.7. 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.
 - 7.2.8. Cuando un mismo licitador formule varias ofertas sólo se tomará en consideración la más alta de todas ellas, teniéndose las demás como no puestas.
 - 7.2.9. 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.
 - 7.2.10. No se admitirá la reserva de pujas a fin de impedir cualquier manipulación del resultado de la subasta en perjuicio de acreedores.

8.- Fechas y horarios para la celebración de la subasta.

- 8.1. 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 20 días, **desde 27 de enero de 2026 al 17 de febrero de 2026**; 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.

8.2. El cierre de la recepción de pujas se realizará a las 12:00:00 horas del día **17 de febrero de 2026** (último día).

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. 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 9.

9.- Caución a prestar por los postores.

9.1. Cuantía: Un CINCO POR CIENTO (5%) del valor del activo dado por la Administración concursal en el inventario de la masa activa que asciende a 448.820 euros. El importe de la caución asciende a 22.441 euros.

9.2. La aplicación informática está configurada de tal forma que la falta de abono de la caución en la forma establecida impedirá al licitador acceder al sistema de puja.

9.3. Forma de abono:
La caución será abonada mediante transferencia o ingreso del licitador en la siguiente cuenta bancaria del concurso de "D. AGUSTÍN PÉREZ DE GUZMÁN BALLESTER".

Banco/Nº de Cuenta: **BANCO SANTANDER / ES39-0049-3281- 6421-1422-4910**

Una vez realizada, deberá remitir, para mayor celeridad y seguridad en la tramitación de la autorización correspondiente, por correo electrónico a las direcciones ac.aperezdeguzman@gtresc.es y a info@inbusa.es, copia de la transferencia.

No se admitirán en la puja a aquellos postores que no hayan justificado la realización del abono de la caución.

9.4. Devolución:
La caución prestada podrá ser 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 detruido de la cantidad a abonar.

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

10.- Fase de adjudicación.

- 10.1. 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 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.
- 10.2. INBUSA procederá a realizar la anterior comunicación, tanto al licitador 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.
- 10.3. No obstante, el resto de los ofertantes podrán mantener vigente su oferta durante el plazo de tres meses, prorrogables a instancias de la AC por otros tres meses más, con igual cómputo establecido en la instrucción 11.2, para el supuesto de que la operación con el adjudicatario no llegase a buen fin.
- 10.4. INBUSA redactará un informe sobre el resultado total de la subasta, que incluirá el detalle de las ofertas realizadas. Dicho Informe será transmitido a la Administración Concursal

INBUSA no podrá hacer entrega o difusión de dicho Informe.

10.5. Aprobación de la adjudicación.

Al no existir precio mínimo para la adjudicación del bien, quedará facultada la Administración Concursal para rechazar las ofertas si las considerase insuficientes.

Recibidas las ofertas, y si la Administración Concursal las considerase adecuadas, realizará la adjudicación 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 al licitador 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

- 10.6. Una vez adoptada la decisión de adjudicación por la Administración Concursal, se advierte a los adjudicatarios, que, constando la existencia de derecho de retracto respecto al 50% del inmueble objeto de venta a favor de la persona que ostenta el otro 50% del derecho de propiedad, podrán ser ejercitados dichos derechos por parte del mismo en el tiempo y forma previstos por la normativa de aplicación.

11.- Formalización de la adquisición del bien y pago del precio.

- 11.1. 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 este caso, será este último quien soporte todas las obligaciones nacidas de las instrucciones de la subasta en relación con el otorgamiento de la escritura, pago del precio y pago de la comisión de la empresa especializada.

El adjudicatario que ceda el remate deberá mantener las garantías y cauciones, hasta que el cesionario suscriba la correspondiente escritura pública de compra del bien, con el cumplimiento de todas las obligaciones económicas descritas en las presentes instrucciones, respondiendo dichas garantías en caso de incumplimiento por el

cesionario; estando obligado así mismo el adjudicatario cedente, a responder de las penalidades imputables en caso de incumplimiento del cesionario.

Todo ello, quedando a salvo el posible ejercicio por terceros de derechos preferentes para la adquisición de dicho bien

- 11.2.** La venta del bien adjudicado 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.

- 11.3.** 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, 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.

Así mismo la AC podrá exigir a dicho adjudicatario las responsabilidades que procedan por dicho incumplimiento; e igualmente el adjudicatario incumplidor, deberá satisfacer íntegramente los honorarios de gestión devengados por la entidad especializada, INBUSA.

- 11.4.** En el momento del otorgamiento de esta escritura, se procederá a la transmisión de la propiedad, siempre y cuando se cumpla el completo pago del precio del bien, mediante la entrega de cheques bancarios para ingresar en cuenta, que se corresponden con:

(i) Cheque bancario nominativo para ingreso en cuenta a favor del concurso de "D. AGUSTÍN PÉREZ DE GUZMÁN BALLESTER" o del acreedor hipotecario por las cantidades que a estos 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.

- 11.5.** 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.

- 11.6.** 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 también serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos e impuestos que se deriven, en su caso, de la 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.

- 11.7.** 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.

12.- Reserva de dominio

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.

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.

13.- Publicidad.

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

14.- Protección 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.

15.- 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 Administración Concursal del concurso de "D. AGUSTÍN PÉREZ DE GUZMÁN BALLESTER" en la Calle Génova, nº 3, 2ª planta, 28004, Madrid

16.- 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 05 de Madrid.

En Madrid a veintiséis de enero de dos mil veintiséis.

Por la Administración Concursal

Fdo. Luis Pérez González