

## Condiciones particulares de la subasta

### **LOTE 1 (Finca registral número 19.015 perteneciente al Registro de la Propiedad número 1 de Jerez de la Frontera)**

1. La presente subasta proviene de los activos del concurso de la entidad JEREZANA DE COMUNIDADES S.A, estando autorizada la operación por el Administrador Concursal y el Juez del procedimiento. El procedimiento se encuentra instado en el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Cádiz, mediante autos n.º 725/2014
2. La subasta pública de los bienes anteriormente indicados se realizará a través del portal electrónico de ventas y subastas propiedad de ASEMAR CONCURSAL, a través del URL: [www.aseमारconcurstal.com](http://www.aseमारconcurstal.com).
3. Serán válidas cualesquiera notificaciones efectuadas a los usuarios que hayan concurrido a la subasta pública online en la dirección de correo electrónico que hubieran designado a efectos de recibir comunicaciones relativas a la subasta a la que libre y voluntariamente han participado, ya provengan dichas notificaciones de la Administración Concursal, de ASEMAR CONCURSAL o de terceros intervinientes en el proceso de adjudicación del bien.
4. Para poder concurrir a la subasta será necesario que los interesados en participar, con carácter previo a la misma, efectúen un depósito correspondiente al **5%** del valor de inventario (**1250€**), en la siguiente cuenta titularidad de Asemar Concursal S.L. de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. ES25 0182 2487 7302 0186 8583 siguiendo las instrucciones que aparecerán en el anuncio de la subasta. Dicha cantidad no deberá aportarse en metálico, sino por transferencia bancaria a la cuenta habilitada debidamente indicada en el anuncio de subasta.

Una vez que el usuario realice el correspondiente pago del depósito, se procederá a su validación quedando habilitado para pujar en la subasta asociada a dicho depósito.

La confirmación del depósito quedará supeditada a la recepción del importe en la cuenta indicada, no pudiendo ser licitador ni adjudicatario hasta que no se haya recibido el importe íntegro del depósito.

Finalizada la subasta, tratándose del usuario que ha resultado adjudicatario, el depósito que hubiera realizado para poder participar en la subasta quedará retenido en nuestra cuenta hasta que se produzca la transmisión, a través de elevación a público de la compraventa del bien. En ese momento, el depósito será entregado por ASEMAR CONCURSAL a cuenta de las cantidades que deba abonar el adjudicatario en la operación de compraventa, en el siguiente orden: (i) porcentaje de comisión a ASEMAR CONCURSAL como entidad especializada; (ii) precio de compraventa del bien; (iii) gastos aparejados a la compraventa.

En caso de que el adjudicatario dejara de serlo por cualquier circunstancia no imputables a él, se le devolvería el depósito realizado a la cuenta facilitada por el mismo, en el plazo de diez días hábiles contados desde la fecha en que ASEMAR CONCURSAL tuviera conocimiento de la imposibilidad de realización del bien, previa autorización por la Administración Concursal.

En caso de que finalmente el que resultare adjudicatario desistiese de su postura, perderá el depósito efectuado.

A aquellos usuarios que no hayan sido adjudicatarios, se les devolverá la totalidad del importe depositado en la misma cuenta que se realizó el depósito, una vez que hayan sido abonadas íntegramente las cantidades por el adjudicatario final y se haya formalizado la venta.

ASEMAR CONCURSAL no responderá de la demora que pueda producirse en la devolución del depósito como consecuencia de la necesaria aprobación judicial para formalizar la adjudicación del bien.

Los acreedores con privilegio especial estarán exentos de depositar cantidad alguna al efecto, bastando que envíen un e-mail a la cuenta [info@asemarconcursal.com](mailto:info@asemarconcursal.com) comunicando su interés para que les habilite para intervenir en la subasta, y acreditando con la documentación pertinente, en nombre y representación de quién intervienen.

5. Se determinan como fechas de inicio y fin de subasta las siguientes:

**1) Fecha y hora de inicio de la subasta: 07/06/2021 a las 12:00h.**

**2) Fecha y hora de finalización de subasta: 07/07/2021 a las 14:00 horas.** Ello, no obstante, la subasta se prorrogará automáticamente si, dos minutos antes de la finalización de esta, algún licitador efectuase una puja que mejorare la anterior, siendo dicha prórroga de dos minutos adicionales más, y así sucesivamente hasta que los licitadores concurrentes a la subasta dejaren de incrementar el precio de la mejor postura.

6. La venta en subasta pública de los bienes se realizará, en todo caso, en estado libre de cargas y gravámenes, con excepción de aquellas que sean inherentes a las fincas (tales como servidumbres, afecciones...).

7. Se desconoce la situación posesoria del inmueble, carecemos de información de si está, o no, libre de ocupantes.

8. Quien resulte adjudicatario de los bienes objeto de subasta habrá de aceptar el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la postura ofrecida por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

**9.** El valor de tasación del lote es de 127.918,00 € siendo la valoración mínima a efectos de subasta de 25.000 €

El concepto "valoración" es la cantidad por la que la Administración Concursal de este procedimiento está obligada a realizar la adjudicación de este bien, y corresponde al precio fijado en el plan de liquidación presentado por la Administración del procedimiento.

Asemar Concursal no se responsabiliza de la valoración que la Administración Concursal realiza a los activos, ni del resultante del informe emitido por una sociedad de tasación homologada.

**10.** Los bienes no podrán ser enajenados por este cauce por precio inferior al 70% de su valor establecido en el plan de liquidación sin cumplir con el trámite que a continuación se refiere, salvo autorización expresa de cada acreedor con privilegio especial, respecto del bien afecto en cuestión.

En defecto de autorización expresa del acreedor con privilegio especial, y en caso de que la mejor oferta recibida sea inferior a dicho 70% del valor a efectos de liquidación, la entidad especializada/Administración Concursal, con carácter previo al otorgamiento de escritura de compraventa, pondrá en conocimiento de dichos acreedores con privilegio especial las ofertas recibidas, quienes podrán presentar mejor postor en el plazo de 10 días naturales desde dicha comunicación.

Si dentro del plazo de diez días siguientes a la notificación antes indicada se presentare mejor postor, la entidad especializada/Administración Concursal acordará abrir licitación a través de la página web de la entidad especializada designada, entre los oferentes. Procediendo a celebrar una subasta restringida.

Dicha subasta restringida, limitada exclusivamente al que haya presentado la mejor oferta durante el periodo normal de licitación y al acreedor o acreedores con privilegio especial, o persona o personas designadas por estos últimos, se llevará a efecto según las reglas y usos de la entidad que subasta, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por este último mejor postor (el acreedor con privilegio especial o persona presentada por éste).

Concluida la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate a favor del mejor postor, con los efectos y obligaciones previstos en los puntos anteriores.

Si transcurrido el plazo otorgado no se hubiese presentado mejor oferta por el acreedor con privilegio especial, la Administración Concursal estará facultada para aprobar el remate, a su criterio, y se llevará a efecto la venta a favor del mejor postor.

**11.** Concluida la subasta y, si la hubiera, la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor. El importe del remate se aprobará cuando cubra el importe mínimo del 70% de su valor establecido en el plan de liquidación. Se entiende por "precio mínimo" la cantidad por la que la

Administración Concursal estima oportuno adjudicar el lote. No obstante, si una vez concluida la subasta, la postura mínima no llega a tales límites, ASEMAR CONCURSAL trasladará el importe de mejor postura al Administrador Concursal, quién deberá resolver sobre la adjudicación del bien, pues ofertas inferiores al valor mínimo también podrían ser consideradas.

En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la prosecución del procedimiento de subasta pública si el resultado de esta, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso. Asimismo, la Administración Concursal podrá rechazar la postura final por su bajo importe o por circunstancias que considere en interés de la masa del concurso.

**12.** El Usuario que haya resultado ser el adjudicatario de un bien, por resultar la suya la mayor de las ofertas realizadas a la finalización del tiempo de la licitación, y sea ésta aceptada por la Administración Concursal como adjudicatario del bien, recibirá un correo electrónico comunicándole tal circunstancia. Los datos que haya introducido en la plataforma web serán facilitados con el objeto de que se puedan formalizar los acuerdos pertinentes de adjudicación del bien. En el caso de que los datos proporcionados en el alta como Usuario estén incompletos o incorrectos, el Administrador Concursal podrá dar por nula su oferta, aunque haya resultado ganadora. En el momento que resulte adjudicatario de un producto se le enviarán al Usuario los datos desglosados de las cuantías a abonar por el bien publicado del concurso, así como la factura proforma pertinente por los honorarios de ASEMAR CONCURSAL con impuestos.

**13.** Todos los gastos de elevación a público de la compraventa, los derivados de la cancelación de cargas e inscripción registral del bien y las deudas que graven la finca, serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

Los gastos de comunidad no satisfechos por la concursada y de los que deba responder la propia finca, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, serán satisfechos por la parte compradora.

Los impuestos serán satisfechos conforme a ley, a excepción de los Impuestos Sobre Bienes Inmuebles que ostenten garantía real tácita o hayan sido reconocidos en el concurso con privilegio especial, los que serán satisfechos por la parte compradora.

**14.** ASEMAR CONCURSAL hará públicos los gastos correspondientes a la prestación de sus servicios en la subasta en el momento de la apertura del periodo de licitación y a través de la propia página web, que, en todo caso, y en lo que se refiere a la presente subasta, ascenderán al 5% más IVA del valor de adjudicación del bien inmueble subastado. El pago de dicha comisión será a cargo del adjudicatario y no se detraerá de la puja efectuada, sino que deberá abonarse aparte en el momento de la firma de la escritura de adjudicación del bien.

Los impuestos serán satisfechos por el adjudicatario sin que ello implique alteración del sujeto pasivo, que se determinará conforme a la normativa aplicable al tributo de que se trate.

ASEMAR CONCURSAL se reserva el derecho de interponer las acciones legales oportunas al mejor postor en el caso de que no realice el pago de la comisión en el momento de la firma de la escritura de adjudicación o compraventa. Asimismo, ASEMAR CONCURSAL tendrá potestad para cancelar todos los trámites relativos para la formalización de la correspondiente escritura notarial de compraventa. Se considerará que el usuario mejor postor incumple el contrato y será responsable de pagar los daños y perjuicios derivados al respecto.

**15.** La falta de asistencia del mejor postor al otorgamiento de los contratos de compraventa o pago, total o parcial del precio, facultará a la Administración Concursal para tenerle por desistido en su oferta de compra.

El usuario incumplidor deberá responder en concepto de indemnización con el pago del **10%** sobre el valor al que asciende su puja, desglosándose de la siguiente forma:

- Indemnizará a la sociedad concursada con el **5%** de valor de su puja por aplicación analógica de lo establecido en los artículos 647, 653 y 669 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Asimismo, indemnizará a ASEMAR CONCURSAL con el **5%** del valor de su puja en pago de los gastos generados por los servicios prestados en concepto entidad especializada.

El incumplimiento del mejor postor genera automáticamente la presentación al Juzgado de un monitorio por el que ASEMAR CONCURSAL solicitará el abono de sus honorarios no percibidos.

Los impuestos serán satisfechos por el adjudicatario sin que ello implique alteración del sujeto pasivo, que se determinará conforme a la normativa aplicable al tributo de que se trate.

**16.** La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta de contado en el momento del otorgamiento de los documentos públicos o privados de compraventa que procedan, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos.

**17.** El otorgamiento por la Administración Concursal de los documentos públicos o privados precisos para la consumación de la venta, se entenderá aprobado sin necesidad de resolución expresa del juzgado, sin perjuicio de la responsabilidad de la Administración Concursal exigible a través del cauce previsto en el artículo 36 de la LC. No obstante, tan pronto como se consume la realización de los bienes, la Administración Concursal podrá ponerlo en conocimiento del juzgado, incluyendo informe de la persona o entidad especializada designada sobre el proceso de subasta, a los efectos del artículo 641.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**18.** Para el supuesto de que en cualquiera de los estados previstos para la subasta de los bienes el mejor postor designado adjudicatario de los mismos no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para su transmisión y pago del precio de remate, la administración concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan por incumplimiento del antedicho mejor postor establecidas en la condición 15 de las presentes, sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra, declarando adjudicatario los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas, con los mismos efectos y obligaciones previstos para el mejor postor.

**19.-** La Administración Concursal, concluida la subasta sin la realización de los bienes, o bien por no considerar las ofertas suficientes, podrá repetir una o más veces el proceso de venta en subasta pública siempre con respeto a las bases mínimas establecidas en los apartados anteriores. En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso. En ningún caso se podrá desistir si el precio obtenido fuese superior al valor previsto a efectos de liquidación en el plan de liquidación.

**20.** En todo lo no previsto, la subasta se regirá conforme a los usos y reglas de la entidad especializada.