

Concurso ordinario nº 240/2008
“CARMELO BAILLO RUIZ EN LIQUIDACIÓN”

Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción y de lo Mercantil nº 1 de Toledo

INSTRUCCIONES PARA LA VENTA EN SUBASTA PÚBLICA
MEDIANTE SOBRE CERRADO

1.- OBJETO DE LA VENTA

Por encargo de la Administración Concursal de “CARMELO BAILLO RUIZ EN LIQUIDACIÓN”, La mercantil “INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.”, (en adelante INBUSA), procederá a la venta de determinados activos de la concursada en subasta pública mediante sobre cerrado.

Se adjunta como ANEXO 1, relación detallada de los bienes objeto de venta, que serán ordenados numéricamente y de forma correlativa en los lotes números 1 a 3.

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 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 los activos objeto de esta subasta pueden existir cargas, gravámenes y derechos de adquisición preferente. Por lo tanto, los ofertantes que participen en la presente subasta aceptan de forma expresa, el estado y situación de cargas, gravámenes y derechos de adquisición preferente que afecten a las participaciones sociales y/o a los bienes inmuebles

De forma expresa se indica que, respecto a algunos bienes inmuebles, existe régimen de copropiedad, siendo objeto de subasta únicamente el porcentaje de propiedad titularidad del concursado. Indicándose también que, ante la falta de información del concursado respecto al estado y situación de los mismos, podrían existir cargas y gravámenes desconocidos por la AC por lo que no estarían detallados en el lote correspondiente. Por lo tanto, los ofertantes que participen en la presente subasta aceptan de forma expresa, el estado y situación de cargas y/o arrendamientos en que se encuentren las fincas.

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.

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 valor de adjudicación. Dicha cantidad no está incluida en el importe de la oferta. Los porcentajes de comisión de venta aplicables será el 4% del valor de adjudicación.

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 PÚBLICA MEDIANTE SOBRE CERRADO, que deberán ser presentados en el domicilio de la Administración Concursal sito C/ Carreteros 1 1º 45003 – Toledo; y siempre conforme al procedimiento que en adelante se detallará.

6.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA SUBASTA MEDIANTE SOBRE CERRADO

- 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 EN SOBRE CERRADO

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 en un sobre cerrado de acuerdo con el modelo que se acompaña como Anexo 2 de las presentes Instrucciones, o al menos con el mismo contenido. El sobre deberá estar debidamente identificado con los datos del presentador, su NIF/CIF, y domicilio a efectos de notificaciones.
- 7.2.2.** Las ofertas podrán ser presentadas personalmente en el domicilio de la Administración Concursal sito C/ Carreteros 1 1º 45003 – Toledo, hasta las 12:00 horas del día 12 de diciembre de 2024

La presentación se deberá realizar en días laborables, en horario de 10:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 19:00 horas (los viernes sólo por las mañanas).

- 7.2.3.** Todas las ofertas en sobre cerrado deberán incluir una copia en soporte informático o en papel de todos los documentos que presenten. Entendiéndose que, con el simple hecho de la presentación de la oferta, el ofertante acepta y adquiere de forma expresa un compromiso de confidencialidad relativo a la información que, como consecuencia de la eventual adjudicación, pueda serle facilitada a cada oferente.
- 7.2.4.** En el acto de entrega de la oferta ésta se introducirá en otro sobre cerrado que será firmado por la persona/s que la entregan y la/s que la reciben, firmando en el sobre y anotando sus nombres y DNI, así como la fecha y hora de la entrega.
- 7.2.5.** Las ofertas deberán incluir los documentos que acrediten la identidad y/o representación, del ofertante (poderes del que suscribe la misma y copia del DNI o documento equivalente de los firmantes), así como los datos precisos para futuras notificaciones.
- 7.2.6.** Las ofertas se formularán en euros con ofrecimiento de pago íntegro y al contado del precio total a la emisión de la factura mediante cheque bancario, en el momento de la suscripción de la correspondiente escritura de compraventa.
- 7.2.7.** El firmante de la oferta se hace expresamente responsable en cuanto a su capacidad y suficiencia del poder con el que actúa.
- 7.2.8.** Las ofertas son vinculantes para el interesado desde que lleguen al conocimiento de 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:

- El estado, y situación de cargas y/o arrendamientos en que se encuentren las fincas, así como la ausencia de inmatriculación registral o errores en las mismas; asumiendo que serán levantadas o regularizadas a su costa.
- 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 legamente correspondan del desalojo de dichos ocupantes soportando los gastos que conlleve.

7.2.9. 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.

7.2.10. Ningún postor podrá hacer posturas reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero excepto el acreedor hipotecario en los términos previstos en la base 7.4.7.2

7.2.11. 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.

Los ofertantes de los lotes 1 a 3, ambos inclusive, no estarán obligados a efectuar consignación alguna para poder concurrir a la subasta.

7.4. Adjudicación.

7.4.1. El acto de apertura de las ofertas presentadas se llevará a cabo en el domicilio designado de la Administración Concursal a las 12:00 horas. El día será comunicado por la Administración Concursal a los ofertantes.

Por lo que determinado como último día de presentación de las ofertas el 12 de diciembre de 2024.

7.4.2. Los ofertantes podrán asistir a la apertura de las ofertas presentadas, previa comunicación a la Administración Concursal, a los efectos de poder habilitar las dependencias necesarias en atención al aforo disponible en cumplimiento de las medidas socio sanitarias vigentes.

- 7.4.3.** Una vez abiertos los sobres, por orden de depósito de la oferta, la Administración Concursal comprobará si las ofertas reúnen todos los requisitos exigidos en la convocatoria y si cumplen los objetivos previstos, y procederá a designar adjudicatario provisional al mejor oferente.

No obstante, 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.** La Administración Concursal se reserva en todo caso la posibilidad de resolver el proceso de subasta y en consecuencia dejar la misma sin efecto, si considera que las condiciones no son aceptables o no reúnen las garantías mínimas de éxito y viabilidad o sean perjudiciales para el concurso.

- 7.4.5.** En el caso de concurrir ofertas por el mismo importe, tendrá preferencia la que se haya efectuado antes. Si la oferta no supera el precio inicial, quedará a criterio de la Administración Concursal, aceptar o no la oferta.

- 7.4.6** En caso de alteración de una oferta durante el transcurso de la Venta, la Administración Concursal tendrá el derecho de suspender o anular dicha proposición de compra.

- 7.4.7.** Supuestos de aprobación de la adjudicación.

Al no existir precio mínimo para la adjudicación de los bienes, quedará facultada la Administración Concursal para la aprobación de la venta a favor de la oferta más beneficiosa para los intereses del concurso; pudiendo, en su caso, rechazar las ofertas si las considerare insuficientes.

Recibidas las ofertas, por parte de la Administración Concursal 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 definitiva 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 venta del bien

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 hábiles para manifestar su intención de proceder a la adquisición del bien o participaciones 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 del correspondiente inmueble o de las participaciones sociales.

- 7.5.2.** La venta de los activos 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 definitivo, para llevar a cabo la firma de la escritura pública, plazo que podrá ser prorrogado por la AC por otros tres meses más.

En caso de incumplimiento, el adjudicatario perderá la caución, pasando el turno a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas, siempre y cuando hayan mantenido la caución depositada para la participación en la presente subasta.

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 transmisión de la propiedad, siempre y cuando se cumpla el completo pago del precio, 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 "CARMELO BAILLO RUIZ EN LIQUIDACIÓN" 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. Por lo que, a pesar de los impuestos descritos en el siguiente párrafo, en los que el sujeto pasivo es el transmitente, el adquirente se hace responsable de dicho impuesto y exime a la Administración Concursal y a INBUSA, de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar en relación con esta circunstancia.

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 del 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 perfeccionará la compraventa.

8.-RESERVA DE DOMINIO.

- 8.1.** 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.
- 8.2.** 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 "CARMELO BAILLO RUIZ EN LIQUIDACIÓN" 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.
- 8.3.** 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 CAPITAL

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 y en el Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley; 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 o de persona jurídica.
- 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.

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 opositor 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 "CARMELO BAILLO RUIZ EN LIQUIDACIÓN" en la Calle Carreteros, 1, 1º. 45003 Toledo.

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 e Instrucción y lo Mercantil Nº 1 de Toledo.

En Toledo a 31 de Octubre de dos mil veinticuatro.