

Concurso ordinario nº 463/2015  
"VANCOUVER GESTIÓN S.L. EN LIQUIDACIÓN"

Juzgado de lo Mercantil nº 4 de Madrid

## **BASES GENERALES DE LA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE INMUEBLES CON CARGAS**

---

### **1.- OBJETO DE LA VENTA**

Por encargo de la Administración Concursal de "VANCOUVER GESTIÓN S.L. EN LIQUIDACIÓN" "INTERNATIONAL BUSINESS AUCTIONS, S.L.", (en adelante INBUSA) procede a la venta de un activo de la primera, mediante subasta on-line.

Se adjunta como ANEXO A, relación detallada del bien objeto de venta.

### **2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS BASES**

Las presentes BASES GENERALES se aplicarán a esta Subasta, de modo que el comprador se somete a las mismas, aceptándolas expresamente.

### **3.- ESTADO DEL BIEN OBJETO DE LA VENTA**

- 3.1. Los bienes físicos objeto de la presente venta son inmuebles.
- 3.2. Se transmite como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentra, sin garantía alguna ("As is, whereis").
- 3.3. Cualquier clase de comprobación o verificación sobre los elementos objeto de esta Subasta correrán plenamente a cargo del interesado.

### **4.- DEFINICIONES**

**Precio de Salida:** Sin precio mínimo.

**Importe de la oferta:** es el precio que el interesado libremente ofrece por el bien 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 TRES CON CINCUENTA POR CIENTO (3,5%) 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](http://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 del bien 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 ON-LINE**

### **7.1.- Información disponible.**

- 7.1.1. Las presentes Bases estarán disponibles en todo momento en la página Web de INBUSA, a la que podrán acceder libremente todos los interesados. ([www.inbusa.es](http://www.inbusa.es))
- 7.1.2. Podrán acceder también a la información sobre el bien objeto de Venta, que contendrá indicación de su identificación, precio inicial y plazo de presentación de pujas.
- 7.1.3. Las presentes bases tendrán preferencia sobre las generales de la propia página web, que sólo se aplicarán en defecto de disposición sobre la materia que se trate.

### **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 asignadas por INBUSA los correspondientes permisos de pujas.
- 7.2.2. Al registrarse, los interesados deberán dar su conformidad a las BASES GENERALES DE LA VENTA MEDIANTE SUBASTA ON-LINE; en caso contrario, no se le permitirá el acceso a la formulación de ofertas.
- 7.2.3. No se admitirán el registro de usuario que no incluya 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 el día 13 de enero al 13 de febrero de 2025**; durante el cual se podrán realizar ofertas, de conformidad a lo dispuesto en el siguiente apartado respecto a la hora de cierre.
- 7.2.6. El cierre de la recepción de pujas se efectuará a las 12:00:00 horas del día 13 de febrero de 2025.

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 necesario haber consignado en la cuenta de la ADMINISTRACION Concursal la caución del 2% del precio de salida o haber enviado cheque bancario a nombre de la Concursada, excepto el Acreedor Hipotecario, así como cualquiera de sus sociedades filiales designadas por éste a tal efecto para participar en la subasta

- 7.2.7. Las ofertas se formularán en euros, sin mínimo establecido y 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:

Dispone de información suficiente sobre el inmueble que integra 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

Conoce y acepta que el inmueble pueda estar ocupado 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; especialmente asume y acepta la ausencia de inmatriculación registral 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 de suspender o anular dicha proposición de compra.
- 7.2.10. Cuando un mismo interesado formule varias ofertas 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, con la única excepción del acreedor con privilegio especial o cualquiera de sus sociedades filiales designadas por este a tal efecto para participar en la subasta; únicos facultados para llevar a cabo, en su caso, la cesión del remate.
- 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 para prestar por los postores.**

#### **7.3.1. Cuantía:**

Trescientos euros por lote. Excepto el acreedor hipotecario que está exento, así como cualquiera de sus sociedades filiales designadas por este a tal efecto para participar en la subasta.

- 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 VANCOUVER GESTIÓN S.L. EN LIQUIDACIÓN.

Banco/Nº de Cuenta: **ARQUIA BANCA / ES22 3183 2802 0620 1458 0126**

O si lo prefieren en cheque Bancario a la siguiente Dirección y a nombre de VANCOUVER GESTIÓN S.L. EN LIQUIDACIÓN; Calle Poeta Joan Maragall 51-4º, oficina 6, 28020 Madrid (España).

Una vez realizada, deberá remitir, para mayor celeridad y seguridad en la tramitación de la autorización correspondiente, por correo electrónico a las direcciones [juanmoreno@gestion-concursal.com](mailto:juanmoreno@gestion-concursal.com) e [info@inbusa.es](mailto:info@inbusa.es), copia de la transferencia o depósito realizados 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 entenderá 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 esta le será detráído 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 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.** 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.

**7.4.3.** INBUSA procederá a notificar la adjudicación provisional, tanto al interesado como a la Administración Concursal, en el plazo de siete días.

**7.4.4.** 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.

**7.4.5.** INBUSA redactará asimismo 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.

**7.4.6.** Supuestos de aprobación de la adjudicación.

Al no existir precio mínimo para la adjudicación de los bienes, quedara facultado 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 considerarse insuficiente.

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 esta, 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.** Quien resulte adjudicatario provisional, una vez se le notifique tal circunstancia, adquirirá la posibilidad de ostentar la condición de comprador, y deberá formalizar la escritura pública de compraventa y pagar el precio total en el momento de su suscripción.
- 7.5.2.** 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.

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.

En caso de incumplimiento, el adjudicatario perderá la caución.

Las cargas hipotecarias serán canceladas por los acreedores hipotecarios, a cuyo 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. Si dichos acreedores no asistieran, 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.

La cancelación de las anotaciones de embargo y cualesquiera otras cargas que afecten a los bienes y derecho objeto de realización 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.

- 7.5.4.** En el momento del otorgamiento de esta escritura se procederá al *completo pago del bien, mediante la entrega de los cheques bancarios para ingresar en cuenta.*

Cheque bancario nominativo para ingreso en cuenta a favor de VANCOUVER GESTIÓN S.L. EN LIQUIDACION por las cantidades que a esta correspondan.

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.** El bien será adjudicado libre de cargas, salvo los derechos relativos al dominio, siendo todos los gastos e impuestos de la compraventa por parte del comprador, incluidos los que se deriven de la formalización de la escritura de compraventa, de la liquidación del Impuesto Sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) resultante de la transmisión del bien , 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 deriva del bien transmitido. Asimismo, hay que indicar que todos los gastos e impuestos de la compraventa serán por parte del comprador, 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, incluido los certificados energéticos.
- 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, quien deberá manifestar tal circunstancia ante terceros interesados en dichos bienes.
- 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 haberlo pagado totalmente y de haberlo retirado; no reconociéndolos por tanto como legítimos propietarios hasta verse cumplidas ambas condiciones.
- 8.3.** Incumplimiento en el pago o falta de concurrencia para el otorgamiento de escritura pública de Compraventa, por el comprador adjudicatario por parte del comprador adjudicatario
- 8.4.** Caso de incumplimiento total o parcial de pago de las cantidades especificadas en estas BASES GENERALES por parte del COMPRADOR que haya resultado adjudicatario de la compra, ésta se entenderá por no realizada, procediendo la Administración Concursal a adjudicarla 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 "VANCOUVER GESTIÓN S.L. EN LIQUIDACION" y de la Sociedad INBUSA, por los daños y

perjuicios causados, que se valoran, al menos, en el 25% del precio ofertado. Correspondiéndole a INBUSA un total del 3,50% 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, 21,50% corresponderá a la sociedad en liquidación.

- b. Abono de todos los gastos incurridos, y en particular los de gestión y preparación de las escrituras de compraventa.

- 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. Así mismo la Administración Concursal solicitará del Juzgado su publicación en el tablón de edictos del Juzgado.

## **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 AEAT de esta 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](mailto: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 Madrid.

Las notificaciones a la ADMINISTRACION CONCURSAL DE "VANCOUVER GESTIÓN S.L. EN LIQUIDACION" en la Calle Poeta Joan Maragall nº51 – 4º- oficina 6 28020 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 11 de noviembre de 2024.

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>NOMBRE</b>     | Firmado           |
| <b>MORENO</b>     | digitalmente por  |
| <b>TROYANO</b>    | NOMBRE MORENO     |
| <b>JUAN - NIF</b> | TROYANO JUAN -    |
| <b>05247157Y</b>  | NIF 05247157Y     |
|                   | Fecha: 2024.11.11 |
|                   | 10:00:16 +01'00'  |