

# **CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBASTA PÚBLICA PROTOCOLIZADA ANTE NOTARIO DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE ALQUILERES AFRER S.L.**

## **FINCAS 36.312-36.314-36.317-36.318-36.321-36.322-36.325-36.326 y 36.329 REGISTRO DE LA PROPIEDAD BENICARLO**

La subasta pública será protocolizada por el Notario Don Antonio Arias Giner, de acuerdo con las reglas establecidas en las presentes condiciones, que constan en el Plan de Liquidación aprobado por el Juzgado Mercantil de Castellón Nº 1, y que se llevará a cabo por la entidad especializada **POWERAUCTIONS, SL**, designada a tal objeto por la Administración concursal, como consta informado en el procedimiento concursal nº 101/2011 del citado Juzgado.

Cualquier acreedor podrá concurrir a la subasta pública incluso el que ostente derecho sobre los bienes y derechos afectos a privilegio especial. Este último estará en todo caso exento de efectuar cualquier depósito o constituir fianza que pudiera exigirse para concurrir a la venta.

**Los impuestos se pagarán conforme Ley y en cualquier gasto de notaría, registro de la propiedad ... etc incluidos los de cancelación de cualquier tipo de carga y/o gravamen serán de cuenta exclusiva del comprador sin que se pueda repercutir ningún tipo de gasto al concursado. En especial, los gastos de gestión devengados por dicha entidad especializada por su intervención en la realización de los bienes, y que ascenderán al 3% sobre el precio de salida de las viviendas, plazas de garaje y trasteros, correrá a cargo de los posibles compradores o licitantes, sin ningún tipo de repercusión de gastos al concursado.**

El pago del precio deberá efectuarse mediante cheque bancario nominativo a nombre de la concursada al tiempo del otorgamiento de la escritura de compraventa, y su importe se destinará al pago del crédito con privilegio especial de inmediato y hasta donde alcance el mismo, integrándose el sobrante en la masa activa, en su caso. Dicho acreedor con privilegio especial deberá concurrir a la venta y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la cancelación de cargas registrales o de otra índole, recibiendo en ese acto el importe del precio hasta el pago, si alcanza, de su crédito privilegiado. El resto, si los hubiere, se ingresará en la cuenta intervenida para su aplicación conforme a derecho.

En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de lo previsto en el párrafo anterior o en el caso de acreedores hipotecarios a los que no se les haya reconocido un crédito con privilegio especial sobre el bien inmueble en cuestión, la cancelación registral de la carga hipotecaria constituida a favor de créditos concursales se verificará por el Letrado de la

Administración de Justicia por medio de Decreto, tras acreditación de la venta, en aplicación analógica del. 642 de la L.E.C. y art. 149.3 de la L.C.

La subasta pública se llevará a cabo por la empresa especializada en la forma prevista en el Plan de Liquidación aprobado, el cual contiene las siguientes especialidades/salvedades:

- a) La subasta pública de los bienes se llevará a efecto por la persona o entidad especializada designada con sometimiento exclusivo a los términos previstos en estas condiciones particulares y en lo no previsto, por las condiciones generales de la entidad especializada.
- b) La subasta pública se realizará "online" (a través de Internet) por la entidad especializada designada por la Administración Concursal, la mercantil **POWERAUCTIONS, SL**. Las condiciones de la subasta se publicarán a través de su página web, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.

La Administración Concursal ha indicado al Juzgado para su publicación en el tablón de edictos, los bienes inmuebles objeto de subasta y los siguientes términos que regirán la misma:

1º) Fecha y hora de inicio de la subasta pública.

2º) Fecha y hora de finalización de la subasta pública.

Ello, no obstante, la subasta pública se prorrogará automáticamente si, dos minutos antes de la finalización de la misma, 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 pública dejaren de incrementar el precio de la mejor postura.

3º) URL o dirección de Internet en el que puedan consultarse las bases y condiciones concretas de la subasta pública:  
**<http://www.powerauctionsweb.com>**.

- c) La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa se realizará en todo caso en estado de libre de cargas y gravámenes.
- d) Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes y derechos objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

- e) El periodo mínimo para la presentación de ofertas será el establecido en el **Anexo-I** denominado COMUNICACIÓN APERTURA SUBASTA PUBLICA DE INMUEBLES, FECHAS, URL Y CONDICIONES.
- f) El precio de salida a subasta pública de cada uno de los bienes relacionados será, al menos, el establecido en el inventario de bienes del Informe de la Administración Concursal de los textos definitivos, el cual consta detallado para cada inmueble en el **Anexo-I**.
- g) En lo no regulado en el presente Plan que, en cuanto a sus reglas mínimas deberá someterse necesariamente la entidad especializada, la enajenación de los bienes se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene dichos bienes, sin necesidad de que dicha entidad preste caución para responder del cumplimiento del encargo. La comisión que se establece para dicha entidad especializada por su intervención en la realización de los bienes será del **3% sobre el precio de salida de las viviendas, plazas de garaje y trasteros**, correrá a cargo de los posibles compradores o licitantes, sin ningún tipo de repercusión de gastos al concursado. **Los impuestos serán satisfechos conforme a la Ley.**
- h) La entidad encargada de la subasta pública podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta pública. Los acreedores concursales que ostenten créditos con privilegio especial sobre los bienes objeto de subasta pública, podrán concurrir a la misma sin que en ningún caso le sea exigible la prestación de depósitos o garantías para su intervención. **(No se exige Caución)**
- i) La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes en la página web a través de la que se realice la subasta será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones al usuario posteriores tanto realizados por la entidad especializada designada como por la Administración Concursal hasta la conclusión del concurso.
- j) La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta pública a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta mediante cheque bancario nominativo en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a cuyo acto deberá concurrir el acreedor con privilegio especial afecto para recibir el precio hasta el límite de su privilegio y otorgar los documentos precisos para la cancelación de las cargas en registros públicos. En ningún caso cabe la cesión de remate a terceros; el bien inmueble solo será objeto de venta a la persona física o jurídica que efectivamente haya presentado la oferta de compra.
- k) Los bienes no podrán ser enajenados por este cauce por precio inferior al cincuenta por ciento (50%) de su valor establecido en el inventario de bienes de la Administración Concursal de los textos definitivos, sin cumplir con el trámite que a continuación se refiere, salvo autorización expresa de cada acreedor con privilegio especial, en su caso, 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 cincuenta por ciento (50%) del valor establecido en el inventario de bienes de la Administración Concursal de los textos definitivos, la Administración Concursal, con carácter previo al otorgamiento de escritura de venta, pondrá en conocimiento del Juzgado y de dichos acreedores con privilegio especial las ofertas recibidas, quienes podrán presentar ante la Administración Concursal mejor postor o mejorar por sí mismos la postura en el plazo de diez (10) días naturales desde dicha comunicación. Si dentro del plazo de diez (10) días naturales siguientes a la notificación antes indicada el acreedor mejorase la postura o presentare mejor postor, la Administración Concursal acordará abrir subasta restringida a través de la página web de la entidad especializada designada, entre los oferentes. 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 se llevará a efecto según las reglas y usos de la casa o entidad que subasta, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por este último mejor postor durante la previa subasta pública.

Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese presentado mejor oferta por el acreedor con privilegio especial, la Administración Concursal declarará aprobado el remate y se llevará a efecto la venta a favor del mejor postor en un plazo máximo de **30 días naturales** desde la comunicación de su condición de máximo licitador, debiendo concurrir a la firma el acreedor con privilegio especial a los efectos de lo indicado anteriormente acerca de la cancelación de las de cargas registrales o de otra índole, y recepción del precio hasta el límite de su crédito privilegiado.

Concluida la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate a favor del mejor postor, con los efectos y obligaciones previstos en el punto j). En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de la obligación prevista en el párrafo anterior y en el punto j), la cancelación registral de las cargas reales constituidas a favor de créditos concursales se verificará por el Letrado de la Administración de Justicia por medio de Decreto, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del artículo 642 de la LEC y artículo 149.3 de la LC.

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 la tradición de los mismos 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 (en la forma que se establezca en las bases y condiciones de intervención en la subasta pública), podrá declarar adjudicatario a los subsiguientes mejores postores habidos en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas.

- l) La falta de concurrencia del acreedor con privilegio especial a la subasta pública o a la subasta restringida prevista en el apartado anterior producirá el efecto previsto en el artículo 671 párrafo 2º de la LEC con respecto a la carga real que afectará al bien objeto de venta pública. En este caso, a petición de la Administración Concursal, el Letrado de la Administración de Justicia procederá al levantamiento de la carga descrita mediante libramiento de los correspondientes mandamientos.
- m) En el supuesto de que la subasta pública quede **desierta** de acuerdo con el art. 671 de la LEC, el acreedor con privilegio especial podrá comprar el bien por el 50% del valor fijado a efectos de subasta en la escritura de hipoteca, compensando el importe hasta donde alcance el privilegio especial reconocido e ingresando en la masa el exceso hasta completar el importe de adjudicación, siempre y cuando presente la oferta de compra a la Administración Concursal en los 5 días hábiles siguientes a la finalización de la subasta pública.
- n) En cualquier caso, la Administración Concursal se reserva la facultad de desistir de la venta pública si el resultado de la subasta pública o restringida, según su criterio, fuere contrario al interés del concurso.
- o) La Administración Concursal, concluida la subasta pública sin la realización de los bienes, 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.
- p) El procedimiento de subasta pública será protocolizado mediante Acta Notarial otorgada por el Ilustre Notario de Castellón D. Antonio Arias Giner, con teléfono +34 964 22 80 80 y correo electrónico **powerauctionswebnotarioarias@gmail.com**
- q) El importe mínimo de puja para esta subasta será de **16.000 €**