

## CONDICIONES PARA LA PARTICIPACIÓN EN LA SUBASTA PÚBLICA DE LOTES EN EL MARCO DEL PLAN DE LIQUIDACIÓN DE REYAL URBIS S.A.

**Juzgado:** Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid

**Administradores Concursales – Liquidadores:** BDO Auditores y Agencia Estatal de Administración Tributaria

**Entidad Especializada:** Surus Inversa, S.L., a través del portal [www.escrapalia.com](http://www.escrapalia.com)

Las **REGLAS COMUNES** a la presentación de todas las ofertas, según el Plan de Liquidación de REYAL URBIS S.A., aprobado con fecha 6 de marzo de 2018 y modificado por Auto de 31 de mayo de 2023, cuyo conocimiento y aceptación es requisito indispensable para la participación en la subasta pública de lotes, son las expuestas a continuación:

- a) **Serán a cargo del adjudicatario o adquirente todos los tributos** (incluido expresamente el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en adelante “plusvalía municipal” y, en su caso, cuota variable del Impuesto sobre Actividades Económicas), **honorarios, gastos y costes derivados de la transmisión** de los bienes y derechos de la concursada. En consecuencia, son de su cuenta y cargo los gastos notariales que se devenguen por la formalización de la escritura pública de transmisión, los gastos y tributos derivados de su inscripción en los registros públicos y los de cancelación de las cargas y anotaciones registrales de toda clase, incluida la declaración concursal, así como los gastos de inscripción de regularización de tracto sucesivo caso de resultar necesaria.

El adjudicatario o adquirente tramitará y abonará a su cargo el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en caso de que la transmisión tribute por dichos conceptos, o se requiera su tramitación, aun estando no sujeta.

La administración concursal no proporcionará asesoramiento fiscal al adquirente sobre los tributos a satisfacer.

La plusvalía municipal será soportada por el adquirente en nombre del transmitente, sin perjuicio de que por este último se le facilite la documentación de la que disponga para que pueda presentar cuantas reclamaciones y/o recursos se consideren convenientes contra la liquidación de dicha plusvalía.

El pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) y de las deudas que pudieran existir a favor de las Comunidades de Propietarios y de las Juntas de Compensación u otras entidades urbanísticas, devengados con anterioridad al 4 de marzo de 2013 (fecha de la declaración del concurso) que correspondan al inmueble adquirido, serán de cuenta y cargo del adjudicatario en concepto de “deuda concursal”. Su importe estimado se encuentra disponible en la página web [www.reyalurbisenliquidacion.com](http://www.reyalurbisenliquidacion.com) y en la página web de la Entidad Especializada que realiza la subasta.

El pago del I.B.I. y demás tributos del año del otorgamiento de la escritura pública de transmisión corresponderán a la concursada hasta la fecha de la formalización de la escritura, correspondiendo de ese día en adelante al adquirente.

- b) Los activos inmobiliarios, bienes y derechos, se transmitirán como **cuerpo cierto** y los adjudicatarios o adquirentes reconocerán ser perfectos conocedores del estado de conservación de los elementos e instalaciones de todo tipo que integran dichos activos, y que los aceptan y encuentran conformes, y a su total satisfacción en orden al desarrollo de la actividad a los que están destinados.
- c) Los adjudicatarios de los bienes y derechos de la concursada, renunciarán expresamente a cualquier reclamación por el estado de los activos de la concursada.
- d) **Los adjudicatarios o adquirentes de los bienes y derechos de la concursada declararán ser conocedores del marco legal que afecta a los mismos**, así como que será de su exclusiva responsabilidad el cumplimiento de cualquier requisito legal, técnico o de seguridad, así como la subrogación en las licencias, concesiones o autorizaciones administrativas o de cualquier otra índole, que resulten necesarias u oportunas, ya sean municipales, autonómicas o estatales. En concreto, en la venta de acciones y participaciones en empresas deberán respetarse los derechos de adquisición preferente que pudieran ostentar otros accionistas o partícipes.
- e) En la transmisión de inmuebles arrendados, los adjudicatarios o adquirentes deberán subrogarse en los contratos de arrendamiento que, en su caso, recaigan sobre los bienes y que estén vigentes en la fecha de adjudicación, debiendo respetarse los derechos de adquisición preferente que pudieran ostentar los arrendatarios.

Las rentas, así como cualquier otro ingreso derivado de los arrendamientos vigentes en la fecha de la adjudicación, corresponderán a la concursada hasta la fecha de la escritura pública de transmisión, correspondiendo de ese día en adelante al adquirente.

- f) En la venta de inmuebles aportados a un proyecto de reparcelación, se entenderá que el adquirente adquiere por subrogación las fincas resultantes del proyecto a que den lugar las aportadas.
- g) En la subasta pública podrá participar cualquier interesado. Aquellas personas físicas o jurídicas que estén interesadas en la adquisición de algún bien o derecho de la concursada, podrán efectuar su puja bien directamente, o, en su caso, a través de representantes apoderados.
- h) La validez de las ofertas está condicionada a la consignación en concepto de **depósito** en la cuenta corriente bancaria habilitada al efecto **del 2% del valor del bien** o derecho para el que se presenta la oferta, conforme a las bases específicas disponibles en el Portal de la Entidad Especializada. Se excluye de dicha obligación a los acreedores titulares de crédito con privilegio especial o a quienes hayan sido notarialmente designados por éstos y así lo justifiquen ante la Entidad Especializada.

- i) El mejor postor (adjudicatario inicial) podrá **ceder su posición** en los 7 días hábiles siguientes a la comunicación de la Entidad Especializada que le identifique como tal, en las condiciones que se establezcan en la citada comunicación.

El **PROCEDIMIENTO** establecido para esta fase de subasta pública a través de la web de la Entidad Especializada (con anuncio y acceso también a través de [www.reyalurbisenliquidacion.com](http://www.reyalurbisenliquidacion.com)) se resume en lo siguiente:

- **Tipo de la Subasta:**

El tipo será el indicado como “Puja Mínima” en la página web de la concursada y de la Entidad Especializada. Este tipo se fijará de forma individualizada para cada subasta.

- **Duración de la Subasta:**

Será publicada la fecha y hora de inicio y la fecha y hora de fin del periodo de subasta de cada lote publicado, que nunca será inferior a un mes.

Ello, no obstante, se prorrogará automáticamente dos minutos si, durante los dos minutos previos a la finalización de la misma, algún licitador efectuase una puja que mejorase la anterior, siendo dicha prórroga de dos minutos adicionales más, y así sucesivamente hasta que los licitadores concurrentes dejaren de incrementar el precio de la mejor postura.

- **Notificaciones:**

Serán válidas cualesquiera notificaciones efectuadas, ya sea por la sociedad, los administradores concursales o la Entidad Especializada, 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 al registrarse como usuarios interesados en la subasta

- **Abono del precio y aprobación del remate o adjudicación:**

Concluida la subasta, en el caso de bienes no afectos a créditos con privilegio especial, la Entidad Especializada notificará al mejor postor su condición de adjudicatario inicial y se le dará un plazo de 7 días hábiles para ceder su posición si así lo desea.

En el caso de bienes afectos a créditos con privilegio especial, ya sea por carga hipotecaria bilateral o sindicada, la administración concursal dará traslado de su resultado, de forma fehaciente, al acreedor hipotecario o, en su caso, al agente del crédito sindicado. Si la mejor oferta fuera inferior al 50% del valor establecido en el inventario de bienes del plan de liquidación, el acreedor hipotecario o, en su caso, el agente del crédito sindicado, podrá ejercitar la facultad de adjudicación del remate para sí, para tercero o para entidad vinculada, por el 50% del indicado valor referencial. Concluido el trámite anterior, la Entidad Especializada notificará al mejor postor su condición de adjudicatario inicial y se le dará un plazo de 7 días hábiles para ceder su posición si así lo desea.

Finalizado el plazo para cesión del remate, el comprador final designado dispondrá de 7 días hábiles a contar desde la fecha de la correspondiente comunicación por parte de la Entidad Especializada, para abonar el resto del precio (IVA o IGIC, incluidos, en su caso), descontando el depósito realizado, así como para abonar la provisión de fondos que se le

solicite por el importe de los tributos y de la deuda concursal asociada al activo. El pago deberá realizarse en la cuenta corriente de la sociedad, intervenida por la Administración Concursal (IBAN ES61 0128 0010 9801 0024 1102) o en la cuenta que en su caso se indique en la comunicación.

Transcurrido el plazo de los 7 días sin que el mejor postor (o en su caso el cesionario) hubiere ingresado la totalidad del importe requerido, la Administración Concursal mediante la Entidad Especializada podrá dirigirse al siguiente postor (y así sucesivamente) a los efectos de seguir adelante con la adjudicación. El mejor postor (o en su caso cesionario) que no proceda al ingreso requerido perderá el depósito realizado.

Confirmada la recepción de la totalidad de las cantidades solicitadas a cuyo pago resulta obligado, el adjudicatario será emplazado, mediante comunicación por parte de la Entidad Especializada al correo electrónico que hubiera designado, para formalizar la escritura pública de transmisión en la notaría a tal efecto designada por la Administración Concursal. En el supuesto de imposibilidad material de todas las partes interesadas para reunirse en un solo acto, la transmisión podrá perfeccionarse mediante adhesión o ratificación o cualquier otra forma prevista en el reglamento notarial, siendo todos los gastos que de ello se deriven de cuenta y cargo del adquirente.

Otorgada la escritura de transmisión, la Administración Concursal tramitará ante el Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid el levantamiento de las cargas reales que consten inscritas, así como de la carga concursal, a los fines de la transmisión de los bienes libres de cargas, con la sola excepción de las afecciones legales, las urbanísticas y las fiscales, así como las limitativas del dominio, servidumbres, cargas perpetuas, etc. no ejecutadas que quedarán subsistentes.

Una vez obtenido el correspondiente documento de cancelación, se entregará al adjudicatario a la mayor brevedad posible, debiendo éste realizar los trámites necesarios hasta su total inscripción registral, siendo de su cuenta y cargo todos los gastos e impuestos derivados de dichos trámites.

La falta de concurrencia del acreedor con privilegio especial (o acreedores que ostenten el 100% del crédito privilegiado especial, en el caso de carga sindicada) a la subasta pública o de mejora de ofertas, producirá el efecto previsto en el artículo 671 párrafo 2º de la LEC con respecto a la carga que afectara al bien objeto de venta pública.

- **Fecha de Transmisión:**

La transmisión de los bienes y derechos objeto de subasta tendrá lugar con el otorgamiento de la escritura pública de transmisión.

- **Repetición de la Subasta:**

Si concluida la primera subasta no se hubieran obtenido pujas o no se hubieran podido ejecutar las transmisiones, se podrá repetir el proceso de venta en una segunda subasta pública, pudiendo establecer la Administración Concursal el tipo de salida que considere, todo ello en las condiciones establecidas en el Plan de Liquidación.

- **Devolución de los depósitos consignados para participar en la subasta:**

Terminada la subasta y dentro de los 10 días naturales siguientes, se devolverán las cantidades consignadas por los postores en la cuenta indicada, exceptuando en cualquier caso el que corresponda al mejor postor, puesto que siempre se reservará en depósito

como garantía del cumplimiento de su obligación y, en su caso, como parte del precio de venta.

Las devoluciones siempre se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiera actuado por sí como postor o en nombre de otro.

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

- **Gastos de la Entidad Especializada**

La Entidad Especializada 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 nunca podrán ascender a una cantidad superior al 1,5% del valor de adjudicación de los activos, correspondiendo al adjudicatario el pago de dichos honorarios, sin que de dicha cantidad se detraiga del valor de la puja que haya efectuado, debiendo abonarse a requerimiento de la Entidad Especializada, con anterioridad a la firma de la escritura de transmisión.