

## TÉRMINOS Y CONDICIONES

Los siguientes términos y condiciones se establecen de forma genérica y como referencia para los usuarios de **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA** si bien, en su caso serán de aplicación preferente los términos y condiciones distintos y concretos establecidos para cada subasta o proceso de venta directa y las especialidades que eventualmente contenga el Plan de Liquidación judicialmente aprobado.

### **1.- De la realización de bienes y derechos NO afectos al pago de créditos con privilegio especial:**

#### • FASE 1: Venta Directa.

Sin perjuicio de lo establecido para la enajenación de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial a la que se refiere el apartado siguiente (y con las excepciones a éste que también se dirán); los restantes bienes y derechos de las concursadas, independientemente de su naturaleza, **se venderán de forma directa y libres de cargas o gravámenes, tomando como referencia los valores establecidos a efectos de liquidación en el plan de liquidación presentado por la Administración Concursal.**

**Se establece un plazo de QUINCE DÍAS** –a contar desde la publicación de los activos en este portal - **para la recepción de ofertas en venta directa de éstos, registrándose todas las ofertas recibidas, incluso las inferiores al valor de referencia ya indicado.**

Transcurrido el plazo de presentación de ofertas, la Administración Concursal analizará las ofertas recibidas llevando a cabo, en su caso, los actos jurídicos necesarios para la enajenación de los activos.

Todos los gastos e impuestos generados por la transmisión serán a cargo de la compradora, incluyendo los gastos notariales, registrales y el certificado de eficiencia energética.

Asimismo, y en su caso, todas las afecciones reales sobre la finca, incluyendo cuotas de urbanización, Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y 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.

La entidad especializada hará públicos los gastos u honorarios correspondientes a la prestación de sus servicios en el momento de la apertura del periodo de venta directa y a través de la propia página web. **En todo caso, éstos serán del 5% para los inmuebles y del 12% para el resto de bienes, porcentaje aplicado sobre el valor de la mayor oferta aceptada (adicionándose al importe resultante los impuestos de aplicación vigentes).**

Dichos gastos serán a cargo de la parte adjudicataria, no incluyéndose la comisión establecida a favor de la entidad especializada en el importe de la puja. Por ello, los honorarios de SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA no se deducirán del importe de la oferta adjudicataria sino que se satisfarán de forma separada por parte del comprador/adjudicatario.

Los anteriores honorarios se devengarán, en todo caso, una vez iniciado el proceso de venta directa por parte de la entidad especializada viniendo obligado a su pago cualquier adjudicatario designado.

También serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos de desmontaje y traslado de los bienes, así como la reparación de las instalaciones que resulten necesarias para la entrega de los mismos al adjudicatario.

En caso de no llevarse a cabo la adjudicación directa por falta de ofertas, o porque las mismas no se consideren beneficiosas para el concurso cuando así lo decida el Administrador Concursal), transcurrido el plazo señalado anteriormente, se propone la venta por medio de **SUBASTA PÚBLICA a través de esta ENTIDAD ESPECIALIZADA, SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA.**

• FASE 2: Subasta Pública por SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA.

Se establecen como bases mínimas y obligatorias de la subasta, las previstas para la Subasta de Bienes Afectos al Pago de Créditos con Privilegio Especial detalladas en la Fase 2 del siguiente apartado 2, salvo las que resulten exclusivamente aplicables en los casos de existencia de cargas o derechos de crédito con privilegio especial sobre los bienes subastados; así como las Condiciones de Subasta a través de entidad especializada detalladas en el siguiente apartado 3..

**2.- De la realización de bienes AFECTOS al pago de créditos con PRIVILEGIO ESPECIAL**

• FASE 1: Venta Directa.

La enajenación de los bienes se llevará a cabo **sin subsistencia de cargas o gravámenes.** La realización de bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial se llevará a efecto por la Administración Concursal en **VENTA DIRECTA** siempre que las ofertas recibidas sean **iguales o superiores al valor a efectos de liquidación hecho constar en el Plan de Liquidación o en su defecto, superiores al crédito especialmente privilegiado reconocido en el concurso.**

Sin perjuicio de cualquier otro medio de comunicación, se entenderán válidas y eficaces las comunicaciones remitidas por la Administración Concursal (por sí misma o por medio de entidad especializada interviniente) a través del correo electrónico designado

por el acreedor con privilegio especial en su comunicación de crédito o aquella que figure en el concurso a estos efectos.

**Se establece un plazo de QUINCE DÍAS** –a contar desde la publicación de los activos en este portal - **para la recepción de ofertas en venta directa de estos, adjudicándose directamente, en su caso, al primer ofertante que ofrezca el precio mínimo ya indicado anteriormente**

Todos los gastos e impuestos generados por la transmisión serán a cargo de la compradora, incluyendo los gastos notariales, registrales y el certificado de eficiencia energética.

Asimismo, y en su caso, todas las afecciones reales sobre la finca, incluyendo cuotas de urbanización, Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y 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.

La entidad especializada hará públicos los gastos u honorarios correspondientes a la prestación de sus servicios en el momento de la apertura del periodo de venta directa y a través de la propia página web. **En todo caso, éstos serán del 5% para los inmuebles y del 12% para el resto de bienes, porcentaje aplicado sobre el valor de la mayor oferta aceptada (adicionándose al importe resultante los impuestos de aplicación vigentes).** Dichos gastos serán a cargo de la parte adjudicataria, no incluyéndose la comisión establecida a favor de la entidad especializada en el importe de la puja. Por ello, los honorarios de SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA no se deducirán del importe de la oferta adjudicataria sino que se satisfarán de forma separada por parte del comprador/adjudicatario, sin perjuicio de que, en algún caso, puedan deducirse previamente dichos honorarios del depósito o garantía eventualmente consignados por aquél.

**Los anteriores honorarios se devengarán, en todo caso, una vez iniciado el proceso de venta directa por parte de la entidad especializada viniendo obligado a su pago cualquier adjudicatario designado.**

También serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos de desmontaje y traslado de los bienes, así como la reparación de las instalaciones que resulten necesarias para la entrega de los mismos al adjudicatario.

En el caso de no llevarse a cabo la adjudicación directa por falta de ofertas o porque las mismas sean inferiores a los valores de referencia detallados, transcurrido el plazo señalado anteriormente, se procederá necesariamente a la venta por medio de **SUBASTA PÚBLICA A TRAVÉS DE EMPRESA ESPECIALIZADA** a través del portal de **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA** a la que se refiere el art. 641 de la LEC y de conformidad con lo establecido en el art. 15.1 del Real Decreto Ley 16/2020 de 28 de Abril, con las garantías de publicidad ante todos los acreedores que se estimen suficientes por la Administración Concursal, **pudiendo concurrir el acreedor con**

**privilegio especial en las mismas condiciones que el resto de postores, incluida la obligación de atender los gastos y honorarios de gestión de la entidad especializada designada.**

• FASE 2: Subasta Pública llevada a cabo por SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA.

En el caso de no llevarse a cabo la venta directa descrita en el apartado anterior, la Administración Concursal (por sí misma o por medio de **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA**), comunicará al acreedor con privilegio especial esta circunstancia, concediéndole un plazo de 10 días naturales para que, si lo considera oportuno, solicite la adjudicación del bien en pago de su deuda por el valor a efectos de liquidación, o en su defecto, con respecto a lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal.

Sin perjuicio de cualquier otro medio de comunicación, se entenderá válida y eficaz la comunicación remitida por la Administración Concursal (por sí misma o por medio de **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA**) a través del correo electrónico designado por el acreedor con privilegio especial en su comunicación de crédito o aquella que figure en el concurso a estos efectos.

En caso de que el acreedor con privilegio especial no haga uso del derecho de dación en pago recogido anteriormente y la enajenación de los bienes no haya sido posible en la fase anterior de venta directa, la enajenación de los mismos se llevará a cabo necesariamente por medio **SUBASTA PÚBLICA A TRAVÉS DE SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA**, de conformidad con lo establecido en el art. 15.1 del Real Decreto Ley 16/2020 de 28 de Abril, acomodándose dicha enajenación a las reglas y usos de la entidad que subasta dichos bienes.

### **3.- CONDICIONES DE LA SUBASTA A TRAVÉS DE SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA**

Las condiciones que a continuación se detallan **serán de aplicación a la Fase 2 de las operaciones de liquidación de bienes AFECTOS y NO AFECTOS al pago de crédito con privilegio especial; sin perjuicio de las especificaciones detalladas, en su caso, para el primero de los supuestos.**

**1.-** La venta en subasta pública se realizará “online” (a través de Internet) por **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA**. **Las bases concretas de la subasta se publicitarán a través de esta página web, así como a través de cualesquiera otros medios complementarios de publicidad que considere convenientes la referida entidad.**

2.- La venta en subasta pública de los bienes que constituyen la masa activa se realizará en todo caso **libre de cargas y gravámenes**. A fin de favorecer el mejor resultado en el proceso de realización pública de los bienes y derechos de la masa activa, desde la aprobación judicial del plan de liquidación, la Administración concursal podrá solicitar del juzgado la cancelación de las anotaciones de embargo que afecten a los bienes y derechos objeto de realización.

3.- Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentren los bienes objeto de subasta desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública y sin garantías, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

4.- El periodo mínimo para la presentación de ofertas será de **UN MES** desde la apertura del periodo apto para la licitación.

La entidad especializada, salvo oposición expresa de la Administración Concursal, podrá establecer la ampliación de la hora de finalización de la subasta por periodos de tres minutos sucesivos en los casos en que se presenten ofertas en ese periodo inmediato anterior a la misma o durante alguna de sus prórrogas. En este caso, la subasta concluirá cuando no se reciban ofertas de compra durante el último periodo de ampliación de la subasta.

5.- El tipo a efectos de subasta de cada uno de los bienes relacionados será el establecido como “Valor a Efectos de Liquidación” en el Plan de Liquidación presentado por la Administración Concursal. En caso de que la venta o subasta de distintos bienes o derechos se integren en un lote único, el tipo a efectos de subasta será el que resulte de la suma del valor a efectos de liquidación de cada uno de los elementos que lo integran. En ese caso, no se aceptarán posturas por elementos individuales del lote, si bien el precio total se distribuirá entre los distintos elementos que lo integran a prorrata del valor a efectos de liquidación que cada uno tiene atribuido en el inventario de bienes del Plan de Liquidación.

6.- **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA** podrá exigir la prestación de garantías o depósitos para la intervención en la subasta siendo fijados éstos en las concretas subastas en que ello se considere necesario o beneficioso. En todo caso, **cuando sea preceptiva la prestación de garantía o depósito, la puja efectuada no será válida hasta que SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA haya comprobado, en el plazo establecido en cada caso, la efectiva prestación de la garantía o depósito exigidos**. Los acreedores concursales que ostenten créditos con privilegio especial sobre los bienes objeto de subasta, podrán concurrir a la misma sin que en ningún caso le sea exigible la prestación de depósitos o garantías para su intervención. La dirección de correo electrónico que se designe a efectos de comunicaciones por los usuarios ofertantes en esta página web, será plenamente válida y eficaz a los efectos de cualesquiera notificaciones por parte de la entidad especializada asignada así como por parte de la Administración Concursal. En el caso de acreedor con privilegio especial será

asimismo válida la dirección de correo electrónico facilitada en la comunicación de crédito remitida a la Administración Concursal.

**7.-** Todos los gastos e impuestos generados por la transmisión serán a cargo de la compradora, incluyendo los gastos notariales, registrales y el certificado de eficiencia energética.

Asimismo, todas las afecciones reales sobre la finca, incluyendo cuotas de urbanización, Impuesto Sobre Bienes Inmuebles y 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.

La entidad especializada hará públicos los gastos u honorarios 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. **En todo caso, éstos serán del 5% para los inmuebles y del 12% para el resto de bienes, porcentaje aplicado sobre el valor de la mayor oferta aceptada (adicionándose al importe resultante los impuestos de aplicación vigentes).**

**Dichos gastos serán a cargo de la parte adjudicataria, no incluyéndose la comisión establecida a favor de la entidad especializada en el importe de la puja. Por ello, los honorarios de SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA no se deducirán del importe de la oferta adjudicataria sino que se satisfarán de forma separada por parte del comprador/adjudicatario, sin perjuicio de que, en algún caso, puedan deducirse previamente dichos honorarios del depósito o garantía eventualmente consignados por aquél.**

**Los anteriores honorarios se devengarán, en todo caso, una vez iniciada la subasta por parte de la entidad especializada viniendo obligado a su pago cualquier adjudicatario designado, incluyéndose el acreedor con privilegio especial (quien habrá tenido la opción prevista en el primer párrafo de la Fase 2 del apartado 3.2 de este Plan de Liquidación) o el mejor postor presentado por éste.**

También serán de cuenta de la parte compradora todos los gastos de desmontaje y traslado de los bienes, así como la reparación de las instalaciones que resulten necesarias para la entrega de los mismos al adjudicatario.

**8.-** La Administración Concursal declarará aprobado el remate de la subasta a favor del mejor postor, quien deberá satisfacer el precio íntegro de la venta 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. Corresponderá a la Administración Concursal la designación del día, hora, lugar y, en su caso, el Notario donde se otorgarán los documentos públicos o privados a través de los que se articule la compraventa.

9.- Aprobado el remate al mejor postor, SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA, S.L. procederá, en el plazo de DIEZ (10) días hábiles, a la devolución de los depósitos o garantías eventualmente consignados al resto de licitadores. En el caso de que, una vez requerido por la Administración Concursal, el mejor postor de la subasta no concurriese al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para la transmisión y pago del precio de remate -y sin perjuicio de los establecido en el siguiente número 14-, SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA, S.L. se pondrá en contacto con el resto de licitadores por el orden de sus pujas solicitando si, por éstos, subsiste el interés en la adquisición del activo. En ese caso se procederá, por el orden de sus pujas y sin poder variar el importe de éstas, a aprobar el remate en favor del subsiguiente licitador interesado siempre que éste proceda, en el plazo de 24 horas tras la confirmación de su interés, a la consignación del depósito o garantía en el importe correspondiente a la concreta subasta.

10.- No está permitida, con carácter general, la cesión de remate o adjudicación a persona distinta del adjudicatario a cuyo favor se hubiere aprobado remate; salvo que el Plan de Liquidación judicialmente aprobado lo prevea expresamente. En ese caso, el adjudicatario deberá comunicar la identidad del referido tercero, viniendo ambos (el adjudicatario inicial y el final designado por éste) obligados solidariamente al pago de los honorarios devengados por SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA, S.L.

**11.- Bienes NO afectos al pago de créditos con privilegio especial.**

El procedimiento de subasta se celebrará de la siguiente forma: (i) se llevará a cabo una primera subasta con un precio mínimo de los activos igual o superior al 70% del valor a efectos de liquidación que conste en el Plan de Liquidación presentado por la Administración Concursal, (ii) en el caso de ofertas inferiores o de que la subasta resultare desierta, se realizará una segunda subasta con un precio mínimo del 50% del referido valor y (iii) en el caso de ofertas inferiores o de que la subasta resultare desierta, se podrá realizar una tercera subasta sin tipo mínimo. El inicio y el resultado de cada una de las subastas será notificado al Administrador Concursal. **Cada una de las anteriores fases tendrá una duración prevista de 15 días naturales.**

**12.- Bienes AFECTOS al pago de créditos con privilegio especial.**

a) Los bienes afectos al pago de créditos con privilegio especial **podrán ser enajenados por SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA por precio superior al 50% del valor a efectos de liquidación** establecido en el Plan de Liquidación sin necesidad de ninguna otra condición adicional (sin perjuicio del resto de términos y condiciones contenidos en el Plan de Liquidación).

b) Si la mayor oferta recibida resulta **inferior al 50% de dicho valor** únicamente podrá transmitirse el bien en caso de contar con **autorización previa y expresa del acreedor o acreedores con privilegio especial** respecto del bien afecto en cuestión.

Subsidiariamente a lo anterior, y en defecto de la referida autorización previa y expresa, en caso de que la mejor oferta recibida sea inferior al 50% del valor a efectos de liquidación contenido en el Plan de Liquidación, la entidad especializada designada pondrá en conocimiento del acreedor o acreedores privilegiados respecto del bien



afecto, 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 naturales siguientes a la notificación antes indicada -realizada a través del correo electrónico facilitado en la comunicación de crédito de dicho acreedor o de otro medio especialmente previsto para ello-, presentare éste mejor postor, **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA** acordará abrir licitación a través de su página web o mediante sistema de plicas entre los oferentes. Dicha subastilla, limitada exclusivamente al interesado que hubiera 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, tendrá una duración de 5 días naturales, siendo el precio mínimo de venta el resultante de la mejor oferta recibida por el mejor postor (el acreedor con privilegio especial o persona presentada por este). Concluida la subasta restringida, la Administración Concursal declarará aprobado el remate a favor del mejor postor, con los efectos y obligaciones previstos en estas bases. Si transcurrido el plazo otorgado -10 días naturales- NO 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, 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.

En caso de incumplimiento de los acreedores con privilegio especial de la obligación prevista en el párrafo anterior, la cancelación registral del privilegio especial y demás cargas anteriores constituidas a favor de créditos concursales será acordada por el Juez del concurso, tras acreditación de la venta al mejor postor, en aplicación analógica del. 642 de la L.E.C. y art. 149.5 de la L.C.

**13.-** El otorgamiento por la Administración Concursal de los documentos públicos o privados precisos para la consumación de las operaciones de liquidación, 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.

**14.-** 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 transmisión y pago del precio de remate, la administración concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan y sin necesidad de declaración o intimación judicial expresa, podrá tenerlo por desistido en su oferta de compra, declarando adjudicatario al subsiguiente mejor postor habido en la subasta pública celebrada, por el orden de sus respectivas posturas. Asimismo, el mejor postor designado que no concurriera al otorgamiento de los documentos públicos o privados que resulten necesarios para la transmisión y pago del precio de remate, perderá el derecho de reembolso del depósito constituido en el momento de la licitación. El 50% de dicho importe quedará en beneficio del concurso y el restante 50%



se considerará honorarios de la entidad especializada, quien podrá proceder a su facturación y cobro en ese momento.

**15.-** En el supuesto de que el acreedor con privilegio especial concurra a la subasta pública y resulte adjudicatario del bien objeto de subasta, el pago del precio que realizará con ocasión del otorgamiento de escritura pública podrá llevarse a efecto mediante compensación, hasta donde alcance, de su crédito privilegiado especial.

Los anteriores términos y condiciones se establecen de forma genérica y como referencia para los usuarios de **SOPORTE CONCURSAL ENTIDAD ESPECIALIZADA** si bien, en su caso serán de aplicación preferente los términos y condiciones distintos y concretos establecidos para cada subasta o proceso de venta directa y las especialidades que eventualmente contenga el Plan de Liquidación judicialmente aprobado.