

PLIEGO DE CONDICIONES DE LICITACIÓN DE LA VENTA EN
SUBASTA PÚBLICA NOTARIAL DE ACTIVOS AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL DE
MARTINSA FADESA, S.A. EN LIQUIDACIÓN

En el presente pliego se contienen las condiciones particulares que regirán la **Subasta Notarial** de Martinsa Fadesa S.A. en Liquidación (en adelante Martinsa), que se efectúa en ejecución de la segunda fase del programa de realización de bienes y derechos de su Plan de Liquidación: Operaciones de liquidación destinadas a la realización de activos afectos a privilegios especial para atender a dichos créditos. Este Plan de liquidación ha sido aprobado por Auto de 29 de septiembre de 2015 dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña, confirmado por Auto de fecha 18 de abril de 2016 de la Audiencia Provincial de A Coruña y adaptado a las disposiciones del Capítulo V del Título VII de la Ley de 28 de mayo de 1862 del Notariado, por Auto del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de fecha 1 de diciembre de 2016, habiéndose publicado por Edicto en el Registro Público Concursal la resolución de aprobación de la actualización de las reglas comunes a todo proceso de subasta notarial.

De conformidad con dicho Plan de Liquidación, la subasta comprende una serie de activos inmobiliarios afectos a privilegio especial (carga hipotecaria), de los que, tras el proceso de venta directa publicado en la web del concurso (www.martinsafadesaliquidacion.es) y en el Tablón de Anuncios del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña, no se han recibido ofertas por el precio mínimo fijado en los lotes realizados. Asimismo, tampoco se ha alcanzado un acuerdo que permitiese la adjudicación en pago con el acreedor hipotecario, de conformidad con lo fijado en el Plan de Liquidación.

La Subasta Notarial se rige por las condiciones particulares que a continuación se detallan, fijadas de conformidad con lo establecido en el Plan de Liquidación firme de la concursada de referencia y en los autos aprobatorios del mismo, y, en lo no previsto en las mismas, por las condiciones generales de las subastas notariales contenidas en el citado Capítulo V del Título VII de la Ley de 28 de mayo de 1862 del Notariado y, con carácter supletorio y siempre que fueren compatibles, por las disposiciones de la legislación procesal sobre las subastas electrónicas (en especial las normas establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el desarrollo de la subasta y en el Real Decreto 1011/2015, de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales).

En cumplimiento del Plan de Liquidación se publican las presentes condiciones particulares y se informa a las personas que deseen participar en la subasta que **la realización de una puja u oferta implica la aceptación de las mismas en todos sus extremos y la asunción de todas las obligaciones que en las mismas se detallan:**

- La subasta será notarial y se realizará ante el Notario de A Coruña Don Francisco-Manuel Ordóñez Armán/Don Víctor-José Peón Rama.

- La subasta se efectuará de forma electrónica y tendrá lugar en el Portal de Subastas dependiente de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (en lo sucesivo, “Portal de Subastas”) ubicado en la sede electrónica de ésta (*subastas.boe.es*).
- Cada activo será objeto de una única subasta.
- El pliego de condiciones de la subasta estará a disposición de los posibles interesados en el citado Portal de Subastas y en el despacho del notario autorizante sito en la calle Durán Loriga, número 11, de A Coruña durante el horario de apertura al público del mismo. Asimismo, se publicará en el Tablón de Anuncios del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña.
- Todos los bienes a subastar se encuentran gravados con carga hipotecaria y algunos de ellos presentan otras cargas.

No obstante, según dispone el Auto de la Audiencia Provincial de 18 de abril de 2016 confirmatorio de la aprobación del Plan de Liquidación de Martinsa: 1) Los embargos y demás cargas inscritas de naturaleza no real quedarán levantadas en el momento de la realización del bien, de manera tal que la transmisión se perfeccione ya libre de aquéllas, sirviendo el auto aprobatorio del plan de liquidación de título habilitante para que los correspondientes registros cancelen toda carga anterior a la venta sin necesidad de una específica resolución judicial al efecto. 2) Con carácter previo a la formalización de la escritura de compraventa a favor del adjudicatario se otorgará por parte de la entidad de crédito (acreedor con privilegio especial) carta de pago y cancelación de la hipoteca que grave el inmueble adjudicado.

- La información actualizada sobre todos los bienes objeto de la subasta se encuentra disponible en la página web del concurso www.martinsafadesaliquidacion.es.

La relación de activos que conforman cada uno de los lotes que se van a realizar figura en el identificado como DOCUMENTO DE SUBASTA que se adjunta, el cual contiene una breve descripción de cada finca registral, su localización geográfica, su porcentaje de titularidad en caso de proindiviso, una estimación de gastos a asumir por el comprador que comprende las cantidades que, en su caso, se adeudan por los conceptos de IBI, tasas, comunidad de propietarios y otros conceptos asimilados, así como los precios mínimos de venta fijados por la Administración Concursal.

- Los activos inmobiliarios se transmitirán como cuerpo cierto. Con la presentación de la puja, el licitador declara que dispone de información suficiente sobre el lote respecto del cual ha presentado su oferta. Asimismo, se entenderá aceptado expresamente por los licitadores el estado físico, jurídico y urbanístico, en que se encuentre el bien respecto del

cual ha presentado su oferta, así como la cabida, exonerando a la Administración Concursal de cualquier responsabilidad a estos efectos y con renuncia expresa a la acción por vicios ocultos.

➤ Serán por cuenta exclusiva del licitador adquirente:

- a) los gastos derivados de la adjudicación, tales como los gastos notariales que se devenguen con ocasión de la formalización de la Escritura Pública de venta y del Acta de Subasta, incluidos los gastos y suplidos que se originen con la celebración de esta última (publicación en el BOE, coste de los certificados de dominio y cargas de la/s finca/s adjudicada/s y otros gastos asociados a la realización), los gastos derivados de la inscripción en los Registros Públicos, los gastos derivados de la cancelación de las cargas y anotaciones registrales de toda clase, así como los gastos de inscripción de regularización de tracto sucesivo e importes pendientes que pudieran existir.
- b) los importes pendientes que pudieran existir a favor de las Comunidades de Propietarios y de los tributos (IBIs, fundamentalmente) devengados con anterioridad al 6 de marzo de 2015 que pudieran responder con el propio inmueble adquirido en caso de reclamación.

El pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), así como de otros tributos del año de otorgamiento de la escritura pública de compraventa corresponderá a la concursada hasta la fecha de la formalización de la misma, correspondiendo de ese día en adelante a la parte compradora.

Los importes correspondientes por estos tributos desde el ejercicio 2016 hasta el día de la formalización de la escritura pública de compraventa, tienen la consideración de créditos contra la masa y serán atendidos por la concursada, de conformidad con lo establecido en el artículo 245.2 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (en adelante, TRLC).

- c) Todos los impuestos indirectos que gravan la transmisión de los inmuebles, incluido expresamente el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante Plusvalía) que asume como deuda ajena.

En garantía de la obligación de pago de la Plusvalía, en caso de resultar adjudicatario y no más tarde de la fecha en la que se otorgue la escritura de compraventa, se compromete a otorgar aval bancario o formalizar depósito notarial indisponible por el importe de la plusvalía a favor de la concursada, que permanecerá vigente hasta la fecha en que se acredite el pago de la misma.

En la medida que Martinsa Fadesa es el sujeto pasivo de este impuesto según la Ley General Tributaria, la sociedad en situación concursal asume el compromiso de realizar las actuaciones ante la Administración Pública de los pagos comprometidos por el adjudicatario en las presentes condiciones generales, dando cuenta precisa de la presentación en los plazos legalmente establecidos.

Estos gastos, suplidos e impuestos son adicionales al precio, y no se destinarán en ningún caso a la satisfacción de la deuda hipotecaria.

- d) Los gastos, de cualquier orden, en que incurran los interesados o participantes de cualquier clase en el proceso serán enteramente de su cuenta, sin derecho a reclamar ningún género de indemnización, contractual o extracontractual, por ningún concepto frene a esta parte.
- En la presente subasta podrán participar cuantos interesados existan a la fecha de su celebración, pudiendo pujar tanto personas físicas como jurídicas, que tengan capacidad para contratar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil español.
 - Al tratarse de una subasta electrónica, para poder participar en la misma los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema del Portal de Subastas El alta se realizará a través del Portal de Subastas (*subastas.boe.es*) mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónicos de acuerdo con lo previsto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores.
 - Será también imprescindible para poder participar en la subasta estar en posesión de la correspondiente acreditación para intervenir en la misma, tras haber consignado, a través del Portal de Subastas, un depósito por el importe fijado por la Administración Concursal (calculado sobre el 15% del “precio mínimo de licitación” o “precio de salida”) para cada lote sobre el cual desee realizar una oferta.
 - Los titulares de créditos con privilegio especial sobre los bienes objeto de subasta estarán exentos de la obligación de consignación para tomar parte en la misma. **No obstante debe tenerse en cuenta que:** 1) si quien efectúa la puja es una persona física que actúa en representación del acreedor resulta imprescindible que sea la misma persona física que está identificada en el Portal como representante del acreedor al darse de alta la Subasta proporcionando su NIF, que tiene que coincidir con el NIF del usuario que va a realizar la puja; y 2) si el usuario es representante de un acreedor que no haya efectuado consignación, el Portal **no le permitirá realizar una puja hasta que ya exista alguna puja de otro postor.**

- La subasta se abrirá transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la fecha de publicación del anuncio en el “Boletín Oficial del Estado”, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma. El anuncio aparecerá también en la web del concurso hasta la finalización de la subasta notarial. Adicionalmente y de conformidad con lo expuesto en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente, las presentes condiciones particulares de esta subasta se publicarán tanto en la página web del concurso www.martinsafadesaliquidacion.es como en el Tablón de Anuncios del Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña. De la publicación en el BOE se informará al Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña, a los efectos de la máxima publicidad y transparencia.
- La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. No obstante, la subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días por un máximo de veinticuatro horas.
- No se aceptarán ofertas inferiores al precio de salida fijado para cada lote (“precio mínimo de venta”), no aceptándose tampoco aquellas que incluyan pago aplazado o que incluyan condición alguna. El precio mínimo de licitación ha sido fijado por la Administración Concursal en los términos establecidos en el Plan de Liquidación aprobado judicialmente.
- Las ofertas se realizarán conforme a lo establecido en el presente pliego de condiciones, sin que puedan establecerse alteraciones de las mismas, que se tendrán por no puestas, pudiendo ser la oferta rechazada en su totalidad.
- Al efectuar su puja el postor deberá también indicar si consiente o no la reserva de consignación y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero. Serán admisibles posturas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, entendiéndose en los dos últimos supuestos que consienten desde ese momento la reserva de consignación y serán tenidas en cuenta para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja igual o más alta no consigne finalmente el resto del precio de adquisición o decaiga su derecho por cualquier otra causa. En el caso de que existan posturas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo. El portal de subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento. En caso de reserva de puja el importe consignado no se restituirá hasta la finalización total de la subasta de todos los lotes.
- Los licitadores pueden efectuar posturas respecto de todos o alguno/s de los lotes. En caso de que un lote esté integrado por varios activos no caben posturas limitadas a alguno de los activos sino que debe comprender el lote en su totalidad.

- Se admitirán ofertas realizadas con el objeto de ceder el remate a tercero, previa o simultáneamente al pago del precio del lote, potestad ésta que se materializaría en la pertinente escritura de compraventa.
- La subasta concluirá cuando se haya terminado el período de pujas en el Portal de Subastas. No obstante, las subastas con lotes de adjudicación separada solo se darán por concluidas cuando haya concluido el período de pujas para todos sus lotes.
- Una vez concluida la subasta, el Portal de Subastas remitirá al Notario información certificada de la postura telemática que hubiera resultado vencedora, así como, por orden decreciente de importe y cronológico en el caso de ser este idéntico, de todas las demás que hubieran optado por la reserva de postura.

Asimismo, ordenará el ingreso del depósito correspondiente al postor de la puja ganadora en la cuenta notarial habilitada para las consignaciones.

- En caso de que respecto de algún lote no concurriera ningún postor la subasta del lote correspondiente quedará desierta. El hecho de que la subasta de algún/os lote/s quede desierta no afectará a la validez de los resultados de la subasta del resto de los lotes.
- El resultado de la Subasta se hará constar en el acta notarial con proclamación del resultado y de la adjudicación de cada uno de los lotes.
- Una vez confirmado el ingreso del depósito inicial (15% del precio mínimo de licitación) por el Portal de Subastas en la cuenta de consignaciones del Notario, éste, mediante comunicación fehaciente, informará al primer adjudicatario del resultado de la subasta y le emplazará para que en un plazo de diez días hábiles a contar desde la recepción de la comunicación proceda, a su elección:

1) a depositar el resto del precio en la Notaría en que se ha llevado a cabo la subasta mediante ingreso por transferencia en la cuenta de consignaciones del Notario que se designe al efecto en la comunicación fehaciente. En este caso, una vez verificada la recepción del depósito dentro del citado plazo, el Notario, previa consulta a la Administración Concursal, emplazará al adjudicatario, mediante comunicación fehaciente, para formalizar la escritura de compraventa en el despacho del Notario autorizante señalando día y hora al efecto.

ó 2) a comunicar fehacientemente al Notario su voluntad de formalizar directamente la escritura de compraventa con simultáneo pago del resto del precio mediante cheque bancario nominativo emitido por una entidad financiera establecida en España o entidad domiciliada en la Unión Europea. En este caso, una vez verificada la recepción de la

comunicación dentro del plazo, el Notario, previa consulta a la Administración Concursal, emplazará al adjudicatario, mediante comunicación fehaciente, para formalizar la escritura de compraventa y el pago del resto del precio en el despacho del Notario autorizante señalando día y hora al efecto.

- En cualquiera de los supuestos, el adjudicatario al tiempo de formalizarse la escritura de compraventa deberá efectuar el pago de los gastos fijados en este Pliego cuyo importe sea conocido y, respecto de los restantes, deberá asumir de forma expresa su pago y efectuar la oportuna provisión para asegurarlo. Los medios de pago admitidos podrán ser bien cheque bancario nominativo emitido por una entidad financiera establecida en España o entidad domiciliada en la Unión Europea o bien transferencia de abono inmediato.
- Asimismo, en caso de no haberlo efectuado con anterioridad, el adjudicatario en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa deberá presentar aval bancario o formalizar notarialmente un depósito indisponible por el importe de la Plusvalía a favor de la concursada, que permanecerá vigente hasta la fecha en que se acredite el pago de la misma.
- Al tiempo de formalizarse la escritura de compraventa y con carácter previo a la misma, se otorgará, en su caso, por parte del acreedor con privilegio especial carta de pago y cancelación de la hipoteca.
- Las compraventas que se formalicen en ejecución de la subasta deberán cumplir en cada caso los requisitos materiales y formales propios del régimen jurídico de los bienes objeto de venta.
- En caso de que el adjudicatario una vez notificado al efecto no constituyera el depósito del resto del precio en la cuenta corriente del Notario en el plazo señalado en las presentes condiciones o no efectuara dentro de plazo la comunicación fehaciente de su voluntad de formalizar directamente la compraventa, y/o no compareciere el día señalado para la formalización de la escritura de compraventa, y/o no pagase el resto del precio, y/o no atendiese el pago de los gastos obligados en base a las presentes condiciones, y/o incumpliese cualesquiera otra de las obligaciones establecidas en el presente pliego de condiciones, la adjudicación se realizará al segundo o sucesivo mejor postor que hubiera solicitado la reserva de su consignación, **perdiendo las consignaciones los incumplidores** y dándole a éstas el destino establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, haciendo suyos los importes la Administración Concursal en interés del concurso. En caso de no haber postor posterior con reserva de consignación o si este también incumpliere sus obligaciones se declarará la quiebra de la subasta.

- Se declarará finalizada la subasta por el Notario cuando respecto de todos los lotes que la componen se formalice la escritura de venta con el adjudicatario o se declare desierta o quebrada la subasta.

Comunicada la finalización al Portal de Subastas se procederá por éste a ordenar la devolución de todos los depósitos de los postores que hubieran realizado reserva de puja y que no resultasen finalmente ganadores de la subasta.

- Respecto de los activos no adjudicados en la presente subasta, se procederá a su realización de conformidad con el Plan de Liquidación aprobado judicialmente (medios subsidiarios de realización). **En este sentido se destaca que no será de aplicación el artículo 671 de Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil**, en los términos expuestos en la letra j del razonamiento jurídico segundo del Auto de aprobación del Plan de Liquidación dictado por el Juzgado Mercantil nº 1 de A Coruña de fecha 29 de septiembre de 2016.
- No obstante de forma excepcional, respecto de los lotes sin postores, el acreedor con privilegio especial tras la conclusión de la subasta podrá presentar de forma fehaciente, en un plazo de cuarenta y ocho horas, oferta de compra a la Administración concursal por precio idéntico, al menos, al precio mínimo publicado y con aceptación expresa del Pliego de condiciones de licitación publicado. Respecto de esta oferta, la Administración concursal de MARTINSA FADESA S.A., se reserva el derecho a tener en cuenta la misma, en interés del concurso, tomando en consideración los intentos de realización anteriores del activo así como las actuales circunstancias del mercado inmobiliario derivadas de la pandemia del COVID-19, informando de esta aceptación en el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña, en el escrito que presenta de proclamación del resultado. Y todo ello, atendiendo a lo establecido en el Razonamiento Jurídico Segundo , letra B del Auto de aprobación del Plan de Liquidación del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de A Coruña de fecha 29 de septiembre de 2015.
- Dado que los bienes inmuebles objeto de la subasta se encuentran hipotecados, el importe del precio alcanzado en la subasta (distinto de gastos y suplidos en los términos que constan en el presente pliego y en el DOCUMENTO DE SUBASTA) irá destinado a satisfacer o minorar los créditos reconocidos a los acreedores hipotecarios, conforme al orden previsto en el artículo 430.3 TRLC y, de haber remanente, se integrará en la masa activa del concurso. Si el precio obtenido fuera inferior al crédito garantizado, el importe no satisfecho al acreedor hipotecario podrá ser condonado por éste o en caso contrario, se integrará en la masa pasiva conforme dispone el artículo 430.3 TRLC con la calificación que corresponda.

Los gastos, suplidos o impuestos referidos en el presente Pliego de Condiciones no formarán parte en ningún caso del precio alcanzado en la subasta y no se destinarán a la satisfacción de la deuda hipotecaria (acreedor con privilegio especial).

La base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido en la transmisión del inmueble cuando sea de aplicación, estará constituida por el importe total de la contraprestación de la referida transmisión, incluyéndose en dicho concepto no sólo el importe del precio de venta sino también aquellos gastos que, según la legislación aplicable o las cláusulas contractuales concretas, se repercutan al adquirente del inmueble, en los términos que constan ya indicados en el presente Pliego de Condiciones de Licitación.

- A los efectos de lo dispuesto en el presente Pliego se entenderá por notificación o comunicación fehaciente la remisión de carta certificada con aviso de recibo o cualquier otro procedimiento individual y escrito que permita tener constancia de su recepción y, en caso de comunicación dirigida al Notario por el adjudicatario, también se entenderá como tal la comunicación realizada mediante comparecencia de éste ante el Notario, sea personalmente o sea a través de representante con facultades suficientes al efecto.
- Se informa, asimismo, que MARTINSA FADESA, S.A. EN LIQUIDACIÓN es sujeto obligado a los efectos previstos en el artículo 2.1.I) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, atendiendo a su objeto social, adoptando por ello las medidas previstas en la Ley y en la normativa de desarrollo aplicable. Consecuencia de las obligaciones citadas, la hoy concursada podrá recabar cuanta documentación complementaria sea necesaria en materia de identificación y de primer ingreso, entre otros aspectos, siendo causa de incumplimiento de las presentes condiciones la no remisión de la documentación solicitada.
- Asimismo, los datos personales que se contengan en la presente oferta serán tratados de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016. Para cualquier asunto relacionado con el tratamiento de datos de personas físicas podrán dirigirse al Delegado de Protección de Datos a través de la siguiente dirección de correo electrónico: DPD@martinsafadesaliquidacion.es.
- Para cualquier consulta podrán dirigirse a activos@martinsafadesaliquidacion.es

En A Coruña, a 8 de febrero de 2021