

Condiciones Generales de Ventas Inmobiliarias

1 Condiciones generales y especiales. Estas Condiciones generales, junto con las Condiciones especiales de cada subasta y las de privacidad y protección de datos, regulan la relación jurídica que se establece en el proceso de contratación que se lleva a cabo entre los Licitadores y/o Adjudicatarios que serán aplicables a la venta de activos llevadas a cabo por INTERNATIONAL AUCTION GROUP, S.L. ("IAG" o "Entidad Especializada") a través de su plataforma web ubicada en www.iagauction.com, quien, como agente de la propiedad de los inmuebles (la "Propiedad" o la "Administración concursal") o en nombre propio, realizará la venta de los activos (bienes muebles o inmuebles y derechos) al Licitador ("El Licitador"), quien, una vez se le adjudique el/los activos se convertirá en Adjudicatario ("El Adjudicatario"). Todas aquellas demás condiciones, ya sean expresadas explícitamente o implícitamente en la ley común o especial que contradiga las presentes condiciones, quedan aquí excluidas. Estas Condiciones generales regulan la venta de activos mediante subasta procedentes de concursos de acreedores, por lo que la propiedad será siempre la administración concursal; no obstante lo anterior podrá enajenarse activos no concursales, en cuyo caso se informará en las condiciones especiales de venta y siendo igualmente aplicables las presentes condiciones generales a excepción de lo referido específicamente a los administradores concursales.

2 Aceptación automática. Ser Licitador/Adjudicatario en www.iagauction.com, implica que usted reconoce haber leído y aceptado las Condiciones generales y especiales establecidas en la misma, y de acuerdo a la Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio electrónico, previamente a su posible adjudicación, con la antelación necesaria, se ha facilitado en el portal web de la Entidad Especializada, de modo veraz, eficaz y completo, información de las Condiciones generales y especiales de venta y se somete a las mismas. Este servicio, su plataforma y página web es propiedad de entidad mercantil INTERNATIONAL AUCTION GROUP, S.L.U., de nacionalidad española, con domicilio social en Badalona, Barcelona, calle Electrónica, número 19, planta 5 puerta A, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Folio 67, del Tomo 42.661, Hoja B-406.120.

3 Participantes. Podrá participar en la subasta:

Cualquier persona física, siempre que sea mayor de edad y residente en España, o en caso de no tener residencia en territorio español y residente en España, podrá intervenir en la subasta a través de persona que lo represente con residencia legal en España, acreditando previamente la condición en que actúa.

Personas jurídicas, debidamente constituidas conforme a la legislación vigente española, o en el supuesto de tratarse de entidades constituidas en el extranjero, habrá que actuar mediante representante legal en España debidamente acreditado al efecto.

Cualquier tipo de personalidad física o jurídica: acreedores con privilegio

especial, organizaciones públicas, entidades financieras o afines que hayan sido parte del concurso.

Todos los participantes de la subasta (incluidos los acreedores con privilegios sobre los bienes subastados) estarán obligados a aceptar, cumplir las condiciones de la subasta y realizar el pago de la comisión de la Entidad Especializada o "Buyers Premium".

4 Datos almacenados. A tenor de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio electrónico (Anexo, apartado a) 2º, la organización y gestión de subastas por medios electrónicos, la entidad especializada no garantiza ni responde por los datos almacenados a petición de los interesados, siempre que no tengan conocimiento efectivo de que la información almacenada es ilícita o que lesiona bienes o derechos de terceros susceptibles de indemnización.

5 Renuncia derecho desistimiento. Ser Licitador/Adjudicatario en www.iagauction.com, implica que usted renuncia expresamente al derecho de desistimiento de cualquier lote de acuerdo al RD 1906/1999.

6 Procedimientos concursales. La Entidad Especializada está dedicada a promover actividades relacionadas con la subasta on line de activos de sociedades y de entidades procedentes de procedimientos concursales, al amparo de los artículos 149 de la Ley Concursal (reformado por el RD-Ley 11/2014), 43 de la misma ley y el artículo 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este sentido, podrá ocurrir que alguna de las subastas se rijan por un plan de liquidación específico, que podrá cambiar por los administradores concursales correspondientes o por dictamen judicial, incluso que se requiera una autorización judicial expresa antes o después de la subasta. En este caso, se informará en las Condiciones especiales de la subasta en cuestión. Asimismo, la Entidad Especializada no será responsable de las posibles cargas o gravámenes de los activos que la administración concursal y/o el juzgado correspondiente no haya informado debidamente.

Los textos legales de los distintos concursos de acreedores así como cualesquiera otros referentes a los bienes incluidos en esta página web carecen de contenido jurídico y de carácter oficial, teniendo únicamente contenido divulgativo e informativo. La Entidad Especializada declina cualquier responsabilidad por su inexactitud, debiendo remitirse los Licitadores y adjudicatarios a los textos legales que constan en los distintos juzgados, por lo que no resulta responsable de los daños que puedan causarse como consecuencia de las inexactitudes o errores en los mismos.

La administración concursal ha autorizado expresamente a la Entidad Especializada para que se pueda publicar en esta página web la ficha técnica de cada bien así como cuantos datos sean relevantes (incluidas fotografías de los mismos) y el plan de liquidación o documento judicial (plan de liquidación ó adenda al mismo) donde conste incluido.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier Licitador podrá solicitar información adicional del bien objeto de subasta. El personal de la Entidad Especializada se encuentra a disposición de los interesados para ofrecer las aclaraciones que éstos pudieran solicitar sobre cualquiera de los inmuebles en el número de teléfono y datos de contacto que constan en la página web. En función de la disponibilidad del personal de la Entidad Especializada, así como del tiempo restante de subasta, se podrán realizar, previa solicitud, visitas al inmueble objeto de subasta. El hecho de no haber visitado el inmueble no podrá ser utilizado como alegación por parte del Adjudicatario en caso de disconformidad con el estado del mismo.

7 Aceptación estado físico y jurídico. Se entiende aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico y jurídico en que se encuentran los bienes objeto de la subasta, incluido el conocimiento expreso de los términos descritos en el plan de liquidación de la concursada, desde el momento de su intervención en el proceso de venta pública teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable.

8 Público no consumidor. La Entidad Especializada es experta en promover actividades relacionadas con la subasta on line de activos destinados a personas físicas o jurídicas no considerados como consumidores y dentro del marco de una actividad empresarial o profesional, por lo que no será de aplicación la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios y otras leyes complementarias.

9 Potestades vinculantes. La Entidad Especializada puede a su criterio o a instancias de la administración concursal o de la propiedad de los activos:

a) Cambiar, cancelar o retirar todos o cualquiera de los lotes listados en cada subasta hasta el momento de la venta, esto es, cuando la Entidad Especializada adjudique el lote en cuestión durante la Subasta.

b) Suspender la subasta por motivos justificados y/o en caso de recibir una oferta por el conjunto de activos objeto de Subasta o por la mayor parte.

c) Detener la Subasta para requerir depósito a un Licitador y/o Adjudicatario.

d) Cuando se ha asignado un precio de reserva en cualquier lote, retirar dicho lote si la oferta más alta no alcanza el precio de reserva.

e) Cuando dos o más lotes consecutivos son similares en cantidad y características, ofrecer los lotes siguientes al Licitador del primero por el mismo precio.

f) Pujar por cualquier lote o lotes ofrecidos a la venta en la Subasta.

g) Bloquear y dejar sin participar en cualquiera de las subastas a Licitadores que en el pasado no hayan cumplido con sus obligaciones y hayan omitido o infringido las condiciones establecidas por la Entidad Especializada. En el momento en que se bloquee un Licitador, éste no podrá seguir utilizando el portal web de la Entidad Especializada ni registrarse de nuevo directa o indirectamente a través de otro nombre sin una autorización expresa de IAG,

sin perjuicio de las responsabilidades a las que pueda incurrir.

10 Registro. Para poder pujar por los inmuebles los Licitadores han de registrarse como usuario, siguiendo las indicaciones contenidas en la página web de la IAG incorporando sus datos en el formulario de registro. Con la finalidad de asegurar un interés real y cierto en la adquisición del inmueble por parte de cualquier interviniente en la subasta y evitar la realización de pujas fraudulentas se podrá requerir la consignación de los datos de la tarjeta de crédito o débito del interesado (nombre del titular, fecha de caducidad, número de tarjeta y código de seguridad) en el formulario de registro. La Entidad Especializada no realizará ningún cargo, ni bloqueará ningún importe en la tarjeta facilitada. Una vez cumplimentado, los interesados deberán aceptar las presentes condiciones generales así como las especiales para cada subasta si las hubiere.

Las subastas serán on-line, por lo que las pujas sólo podrán hacerse en la web, en la forma prevista y durante el período en que dure la subasta. No se admitirán las pujas realizadas por e-mail, teléfono, fax o correo postal. Una vez registrado, los usuarios podrán participar en las subastas que sean de su interés. Los bienes inmuebles que vayan a ser objeto de subasta serán publicados en la página web de la Entidad Especializada, señalándose el tiempo pendiente para la finalización de la subasta, así como el último precio previsto de adjudicación. El tiempo inicial y el precio mínimo de la subasta lo determinará la Entidad Especializada individualmente para cada uno de los inmuebles, pudiendo no coincidir en todos ellos.

En el caso de compradores extranjeros, no residentes en España, se podrá solicitar que en el momento del Registro de la Subasta aporten, preferentemente, una garantía bancaria.

11 El sistema de pujas. El sistema de pujas será regulado por la Entidad Especializada del modo que le parezca más apropiado y, sin perjuicio de lo anterior, puede negarse a aceptar cualquier oferta, siempre que haya indicios apreciados subjetivamente por la Entidad Especializada, de que no pueda cumplir con las Condiciones de Venta, sin que se requiera justificación y también pujar en su propio nombre aunque sea en el interés de un tercero.

Los usuarios registrados que quieran participar en la subasta podrán introducir en cualquier momento y dentro del tiempo de la subasta, la cantidad económica (puja) que estimen oportuna, que irá incrementándose en función de las pujas realizadas por el resto de usuarios, señalándose en la página web la puja máxima ofrecida.

La puja máxima deberá incrementarse en una cuantía mínima que será fijada por la Entidad Especializada para cada bien inmueble (precio de reserva). Las pujas que no sobrepasen la cuantía mínima serán rechazadas. Los Licitadores podrán realizar todas las pujas que consideren oportunas siempre que se realicen de buena fe y con la diligencia debida. La Entidad Especializada podrá pedir la ratificación de las pujas realizadas, a efectos de evitar el uso irregular del servicio de subasta.

12 Adjudicación al mejor postor y desacuerdos

Una vez finalizado el tiempo de la subasta y aceptado el resultado de la misma por la administración concursal, el bien inmueble se adjudicará al mejor postor, esto es, a la última puja máxima realizada resultando ser el Adjudicatario. Cualquier diferencia que surja entre los usuarios de una subasta, será dirimida por la Entidad Especializada.

13 Depósito: la Entidad Especializada se reserva el derecho de solicitar como condición previa al inicio de la subasta la constitución de un depósito a los distintos Licitadores. Su falta de desembolso previo en las condiciones que se anuncien supondrá la imposibilidad de participar en el bien objeto de esa subasta.

Una vez concluida la subasta y aceptada por la propiedad o la administración concursal de los inmuebles la puja realizada, la Entidad Especializada devolverá los importes de los depósitos a los distintos Licitadores excepto el del usuario pujador ganador de la subasta, el Adjudicatario, siendo su depósito destinado al pago de los importes adeudados.

Solo se aceptará el pago del depósito mediante cheque o talón conformado a los residentes en España. Los no residentes deberán efectuar el pago del depósito mediante cheque o transferencia bancaria.

14. Cesión de remate e inscripción a favor de un tercero. En el caso de que el adjudicatario comunique a la Entidad Especializada que su derecho de adjudicación desea transmitirlo a un tercero, persona física o jurídica, y la administración concursal acepte dicha modificación, ésta lo pondrá en conocimiento de la Entidad Especializada a los efectos de que se modifique la factura respecto a la comisión a favor de usuario-adjudicatario distinto.

15 Pago honorarios. El usuario adjudicatario asume de forma expresa la obligación de pago de la retribución a la Entidad Especializada, que será la indicada en la misma página web de la subasta, adicionando dicha cantidad al precio de venta más los impuestos correspondientes. En el importe por el que se adjudique el bien en ningún caso se encontrarán incluidos los impuestos estatales, autonómicos o locales que graben dicha transmisión, así como tampoco se encuentran incluidos los gastos de gestión, notariales, registrales, de transporte y cualquier otro inherente a la transmisión, que deberán ser satisfechos conforme a la ley.

Una vez haya sido aceptado el resultado de la subasta por la administración concursal, el usuario al que se le vaya a adjudicar el bien vendrá obligado a liquidar los importes relativos a los honorarios y al IVA aplicable que le corresponden a la Entidad Especializada. El pago se realizará mediante transferencia a la cuenta bancaria indicada en la factura y de forma excepcional mediante cheque bancario conformado a nombre de la Entidad Especializada al día siguiente de la comunicación de la aceptación del resultado de la subasta por la administración concursal y antes de la elevación a escritura pública

De esta manera, El Adjudicatario que se haya adjudicado uno o varios lotes abonará a la Entidad Especializada unos honorarios en concepto de Buyer's Premium indicados en la Web de la subasta, adicionados sobre el importe total de la adjudicación; a la cantidad resultante se le añadirán los impuestos pertinentes al tipo vigente y en particular el I.V.A. que corresponda. El Buyer's Premium no es negociable y debe ser pagado por todos los adjudicatarios. En caso de variar la cuantía de los honorarios en concepto de Buyer's Premium se especificará en las Condiciones especiales de cada subasta. La Entidad Especializada, cuando actúe como agente de la propiedad o de la administración concursal, puede también recibir una retribución por parte de los mismos.

16 Escritura pública e impago del precio. Una vez aceptado el resultado de la subasta por la administración concursal y adjudicado el bien inmueble, la transmisión se formalizará mediante escritura pública de compraventa en un plazo máximo de 1 mes desde la citada adjudicación. El Adjudicatario tendrá derecho a la elección de Notario, sin que pueda imponer Notario que, por su competencia territorial carezca de la conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio de compraventa.

En el supuesto excepcional de que, llegado el momento del otorgamiento de escritura pública, el inmueble subastado tuviese alguna carga pendiente de cancelación o no hubiese finalizado los tramites de inscripción registral, se procederá a prorrogar la suscripción de la escritura por un período de 60 días, renovables por períodos consecutivos con un máximo de dos años.

El usuario que haya realizado la puja máxima, está obligado a completar la compraventa del inmueble en los términos señalados en las presentes condiciones. La puja máxima aceptada por la administración concursal tendrá la consideración legal de Contrato de Compraventa, y el incumplimiento del mismo facultará a la Entidad Especializada a emprender acciones judiciales en reclamación de daños y perjuicios contra los usuarios que no completen la compra.

En caso de no proceder al pago del importe total durante el tiempo establecido en las Condiciones especiales de la Subasta, la Entidad Especializada se reserva el derecho de:

- a) Reclamar el pago y el efectivo cumplimiento de la compraventa realizada mediante subasta pública, adicionando a dicha cantidad el interés legal del dinero y establecer un nuevo periodo de pago. En caso de incumplimiento definitivo, la entidad especializada podrá reclamar el pago de un 25% del precio del bien en concepto de daños y perjuicios.
- b) Reclamar el pago de los gastos de intermediación (Buyers Premium) al máximo postor y adjudicar al segundo mejor postor.

En todo caso, el precio de los honorarios de intermediación deberá ser satisfecho íntegramente una vez aceptado el resultado de la subasta por la

administración concursal.

17 Impago Buyer´s Premium. En caso de que el Adjudicatario no proceda al pago de los activos adjudicados en el plazo estipulado (incluyendo Buyer´s premium e I.V.A.), en los términos y fechas indicadas, la entidad especializada tendrá la opción de:

a) rescindir unilateralmente la adjudicación, perdiendo todo derecho sobre los artículos adjudicados ya sea a título de propiedad, posesión o cualquier otro derecho similar, incluyendo los depósitos realizados volviendo automáticamente a la titularidad de la propiedad o administración concursal, sin que el Adjudicatario pueda reclamar a aquél ni a la Entidad Especializada por este motivo. En este caso la Entidad Especializada podrá reclamar indemnización de daños y perjuicios, el lucro cesante que hubiere dejado de percibir y el importe de la comisión que le corresponde.

b) obligar al cumplimiento de la adjudicación en la cuantía y forma estipulada, más todos aquellos gastos en que se incurra por tal motivo ya sea directa o indirectamente así como aquellos costes que provoque a terceras partes relacionadas con la subasta, incluido el Buyer´s Premium.

18 Responsabilidad y exclusiones. La Entidad Especializada no será responsable de los retrasos en el acceso, retrasos en el sistema o cualquier anomalía que pueda surgir en relación con problemas de carácter general en la red Internet, causas de caso fortuito o fuerza mayor o cualquier otra contingencia totalmente imprevisible y por tanto ajena a la buena fe de la empresa. La Entidad Especializada no se hace responsable de los errores en las conexiones, caso fortuito y fuerza mayor, ni tampoco garantiza la continuidad de la página web ni se responsabiliza de las interrupciones de su servicio.

La Entidad Especializada comunicará cuando ello sea posible de las interrupciones del servicio y de la continuidad de la página web. Asimismo, no será responsable de los fallos que por estas causas se puedan producir en las comunicaciones, borrado o transiciones incompletas, de manera que no garantiza que el sitio web esté en todo momento operativo cuando se deba a cuestiones no imputables a la Entidad Especializada que ésta no pueda resolver con los medios que están a su alcance. La Entidad Especializada se compromete a tratar de solucionar estas incidencias poniendo todos los medios a su alcance y ofreciendo todo el apoyo necesario a los distintos usuarios para solventar las incidencias de la forma más rápida y satisfactoria posible. Cuando sea razonable, La Entidad Especializada advertirá previamente de las interrupciones en el funcionamiento del sitio web y de cualquiera de sus servicios.

La Entidad Especializada no se hace responsable de lo que suceda en equipos informáticos ajenos, debiendo los usuarios tomar las medidas de seguridad idóneas para proteger la información alojada en los mismos, y para evitar pérdidas o daños causados por descargas desde la web de La Entidad Especializada

19 Modificaciones. La Entidad Especializada con el fin de mejorar los servicios y productos ofrecidos podrá modificar las presentes Condiciones Generales

notificándolo a los usuarios a través de la página web. Asimismo, se reserva el derecho de modificar las aplicaciones de su página web en cualquier sentido.

20 Asunción riesgos. El Adjudicatario asumirá todos los riesgos que recaigan sobre el bien desde el momento de la aceptación del resultado de la subasta por parte de la administración concursal y adjudicación, siéndole especialmente recomendado el asegurar los bienes adquiridos inmediatamente. En el mencionado momento de la venta el Adjudicatario asume todos los riesgos en relación con los lotes adquiridos que puedan surgir a partir de entonces, y se le avisa que es aconsejable disponer de las pólizas de seguro mencionadas ya que se estiman necesarias. La obligación la propiedad o de la administración concursal de entregar los lotes se entenderá cumplida en el momento en que se realice la adjudicación, aún en el caso de que posteriormente el lote sufra daños y/o se pierda en su totalidad o en parte.

21 Condiciones esenciales. La propiedad de cada uno de los lotes no será transferida al Adjudicatario hasta que las siguientes condiciones se hayan cumplido: (i) aceptado el resultado de la subasta por la administración concursal y (ii) que el precio sea pagado en su totalidad en las fechas indicadas así como los honorarios de Buyer's Premium.

22 Difusión informativa. La Entidad Especializada realiza la difusión y mediación para la venta y/o subasta de activos que pueden proceder de personas físicas o jurídicas que han sido declaradas en concurso de acreedores, y de la misma forma respecto a activos no concursales. En cuanto a los activos que provienen de entidades declaradas en concurso de acreedores y han sido incluidos por la administración concursal en el correspondiente plan de liquidación y sus posibles adendas ó los que provienen de empresas que desean enajenarlos, la Entidad Especializada, previa autorización de la propiedad, administración concursal o de las personas autorizadas publicará fotografías de los bienes publicitados en éste portal, así como expondrá cuantos datos resulten necesarios para que los licitadores tengan un mayor conocimiento del estado físico y jurídico en el que se encuentran. Todos estos datos serán expuestos en la plataforma web de la Entidad Especializada, sin perjuicio del error, inexactitud o falsedad en sus datos o descripción de los que no se hace responsable. Los textos legales de los distintos concursos de acreedores así como cualesquier otro referentes a los activos incluidos en esta página web carecen de contenido jurídico y de carácter oficial, teniendo únicamente contenido divulgativo e informativo. La Entidad Especializada declina cualquier responsabilidad por su inexactitud, debiendo remitirse los Licitadores a los textos legales que constan en los distintos juzgados, por lo que no resulta responsable de los daños que puedan causarse como consecuencia de las inexactitudes o errores en los mismos.

12.- Jurisdicción. En el caso de que surgieran discrepancias entre las partes por razón de las operaciones de subasta, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder, IAG y los Licitadores y/o adjudicatarios se someten a

la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Barcelona.