



## CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

### DE LOS BIENES.

- En el tipo de la subasta no se incluyen los impuestos indirectos que graven la transmisión de dichos bienes.
- Todas las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de los bienes y de sus titulares anteriores y preferentes al derecho anotado de la Comunidad de Madrid quedarán subsistentes, sin aplicarse a su extinción el precio del remate; las posteriores serán objeto de cancelación.

### DE LOS BIENES INMUEBLES.

- El adjudicatario de un bien inmueble exonera expresamente a la Comunidad de Madrid de la obligación de aportar certificación sobre el estado de las deudas con la Comunidad de Propietarios, siendo a cargo del mismo los gastos que existan pendientes de pago.
- El adquirente de una finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.

### DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES.

- Celebrada la subasta, en el momento anterior a la adjudicación, quedará en suspenso la aprobación del remate y la adjudicación de las participaciones sociales embargadas.
- La autoridad administrativa remitirá a la sociedad testimonio literal del acta de subasta o del acuerdo de adjudicación.
- La sociedad trasladará copia de dicho testimonio a todos los socios en el plazo máximo de cinco días a contar de la recepción del mismo.
- El remate será firme transcurrido un mes a contar de la recepción por la sociedad del testimonio a que se refiere el apartado anterior.
- En tanto no adquieran firmeza, los socios y, en su defecto, y sólo para el caso de que los estatutos establezcan en su favor el derecho de adquisición preferente, la sociedad, podrán subrogarse en lugar del rematante, mediante la aceptación expresa de todas las condiciones



de la subasta y la consignación íntegra del importe del remate y de todos los gastos causados.

- Si la subrogación fuera ejercitada por varios socios, las participaciones se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas partes sociales.

## DE LOS LICITADORES Y DEL DEPÓSITO OBLIGATORIO.

- Podrá tomar parte en la subasta, por sí o por medio de representante, cualquier persona que posea capacidad de obrar con arreglo a derecho, salvo el personal adscrito al órgano de recaudación competente, los tasadores, los depositarios de los bienes y de los funcionarios directamente implicados en el procedimiento de apremio.
- Todo licitador, para ser admitido como tal, constituirá un **depósito del 5 por ciento del tipo de subasta** de los bienes por los que desee pujar.

Al realizar la puja, el licitador deberá declarar si desea que su depósito quede reservado para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera la obligación de ingresar el resto del precio de adjudicación en el plazo concedido a estos efectos. En ese caso el bien podrá adjudicarse en favor de los que le sigan por el orden de sus respectivas posturas y, si fueran iguales, por el orden cronológico en que hubieran sido realizadas.

En todo caso cuando el licitador realice una puja inferior o igual a la que fuera la mayor oferta existente hasta ese momento, el depósito quedará reservado en los términos previstos en el apartado anterior.

Finalizado el período de presentación de ofertas quedarán disponibles para los licitadores, cuyos depósitos no hubieran quedado reservados conforme a los apartados anteriores, las cantidades depositadas excepto la que corresponda al mejor postor, la cual quedará reservada como garantía del cumplimiento de la obligación de satisfacer el resto del precio de adjudicación y, en su caso, como parte del precio de venta.

Las cantidades depositadas que hubieran sido reservadas quedarán disponibles una vez cumplida la obligación por el rematante o adjudicatario de satisfacer el resto del precio de adjudicación.

- Los interesados que quieran participar en la subasta deberán estar dados de alta como usuarios del sistema en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y accederán al mismo por alguno de los medios electrónicos de acreditación de la identidad admitidos por el Boletín Oficial del Estado, de manera que se garantice una plena identificación de los licitadores.
- Los licitadores no tendrán derecho a exigir otros títulos de propiedad que los



aportados en el expediente.

## DE LA MESA DE SUBASTA.

La Mesa estará compuesta por el presidente, el secretario y uno o más vocales, designados entre funcionarios de la Comunidad de Madrid.

## DEL DESARROLLO DE LA SUBASTA.

- La subasta comenzará en la fecha señalada en el anuncio de la subasta.
- La **presentación de ofertas** se llevará a cabo, en todo caso, de forma **electrónica** en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.
- Una vez abierta la subasta se podrán realizar pujas electrónicas **durante un plazo de veinte días naturales** desde su apertura. Las pujas se enviarán electrónicamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal, que devolverá un acuse técnico garantizado con sello electrónico del momento exacto de recepción de la puja y de su cuantía. En ese instante se publicará electrónicamente la puja y el postor que viera superada su puja será advertido de esta circunstancia por el sistema.
- Serán admisibles pujas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, que podrán ser reservadas para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja más alta no ingrese finalmente el precio de remate. En el caso de que existan pujas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.
- La subasta no se cerrará hasta que haya transcurrido una hora desde la realización de la última puja, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicialmente fijado, con un límite máximo de ampliación de 24 horas.
- **En cualquier momento anterior a la emisión de la certificación del acta de adjudicación de bienes**, o en su caso, tratándose de bienes inmuebles, al otorgamiento de la escritura pública de venta, **podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente** el importe de la deuda no ingresada, los recargos del periodo ejecutivo, los intereses que se hayan devengado hasta la fecha de ingreso y las costas del procedimiento de apremio.

## DE LA ADJUDICACIÓN Y PAGO.

Finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas:



- En caso de que la mejor **oferta** presentada fuera **igual o superior al 50 por ciento del tipo** de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura.
- Cuando la mejor de las **ofertas** presentadas fuera **inferior al 50 por ciento del tipo** de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta.
- Si para un mismo deudor se hubiera acordado la subasta de varios bienes simultáneamente y, finalizado el plazo de realización de pujas electrónicas, en virtud de las cuantías ofrecidas no fuera necesaria la adjudicación de todos los bienes para cubrir la deuda reclamada en su totalidad, el orden de adjudicación a seguir por la Mesa se determinará de conformidad con las reglas que, de acuerdo con el art. 169.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, determinan el orden de embargo.
- Adoptado el acuerdo correspondiente, se entenderá finalizada la subasta y se procederá a levantar acta por el Secretario de la Mesa.
- Designado adjudicatario conforme a los apartados anteriores y cuando, según la legislación aplicable, existan **interesados que sean titulares de un derecho de tanteo u otro de adquisición preferente** que obligue a poner en conocimiento previo las condiciones de la adjudicación, se comunicará ésta a dichos interesados. La adjudicación acordada por la Mesa quedará en suspenso durante el plazo en el que, según la legislación aplicable, los interesados puedan ejercer su derecho de adquisición.
- La adjudicación será notificada al adjudicatario, instándole para que efectúe el **pago** de la diferencia entre el precio total de adjudicación y el importe del depósito en los **15 días** siguientes a la fecha de la notificación, con la advertencia de que **si no** lo completa en dicho plazo **perderá el importe del depósito**, que se aplicará a la cancelación de las deudas objeto del procedimiento. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir el adjudicatario por los perjuicios que origine a la Administración la falta de pago del precio de remate y a cuyo resarcimiento quedará obligado en todo caso.
- Asimismo y de existir otras posturas con reserva de depósito, la Mesa podrá acordar la adjudicación al licitador que hubiera realizado la oferta más elevada de aquellos cuyo depósito hubiera sido reservado, de acuerdo con las reglas de adjudicación anteriores.
- **Ingresado el remate** se entregará a los adjudicatarios, salvo en los supuestos en que, tratándose de bienes inmuebles, hayan optado por el otorgamiento de escritura pública de venta, **certificación del acta de adjudicación de los bienes**, en la que habrá de constar, además de la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de



haberse efectuado el pago del remate y de haberse emitido en conformidad informe por parte del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la observancia de las formalidades legales en el procedimiento de apremio, cuando haya sido solicitado por el órgano de recaudación y, en todo caso, cuando la adjudicación recaiga sobre bienes o derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

La citada **certificación** constituye un **documento público de venta a todos los efectos** y en ella se hará constar que queda extinguida la anotación preventiva hecha en el registro público correspondiente a nombre de la Hacienda Pública. Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores.

Todos los gastos que se deriven de la transmisión, incluido en su caso el mandamiento de cancelación de cargas posteriores, así como el otorgamiento de escritura pública de venta en caso de bienes inmuebles, de ser solicitado, serán de cuenta del adjudicatario.

#### **REFERENCIAS NORMATIVAS**

- \* *Condiciones generales de la subasta: arts. 97 a 112 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.*
- \* *Orden de embargo: art. 169.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*
- \* *Deudas con la Comunidad de Propietarios: art.9 de la Ley 49/1960, de 21 de junio, de Propiedad Horizontal.*
- \* *Enajenación de fincas arrendadas: art. 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*
- \* *Enajenación forzosa de participaciones sociales: art. 109 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*