



BASES REGULADORAS DEL PROCESO DE SUBASTA EXTRAJUDICIAL
A TRAVÉS DE ENTIDAD ESPECIALIZADA (VALORALIA)

En Madrid a 29 de julio de 2025

Las presentes Bases han sido redactadas por VENTAS CORPORATIVAS, S.L., por encargo de la administración concursal de **D. VICENTE RAMON FERNANDEZ CERDA**, declarado en concurso necesario de acreedores, con número de autos 165/2023 por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Alicante.

En fecha 30 de ABRIL de 2025 se ha dictado Auto que aprueba la adopción de las reglas especiales de liquidación conforme establece el artículo 415 TRLC y a elección de la administración concursal se prevé como método más conveniente para el interés del concurso y una mejor y optima liquidación de la masa activa, la subasta extrajudicial electrónica por entidad especializada en la liquidación de activos.

Por tanto y siendo VENTAS CORPORATIVAS, S.L. un portal electrónico especializado en la liquidación de activos, se le ha encomendado la venta del activo en el formato de subasta extrajudicial.

Por indicación de la Administración Concursal, El plazo de la subasta Extrajudicial, es de noventa días, desde el **día 30 de julio de 2025 a las 12:00h, hasta las 11:59h del 18 de septiembre de 2025.**

1. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO OBJETO DE VENTA

Será objeto de subasta los siguientes bienes muebles propiedad de **D. VICENTE RAMON FERNANDEZ CERDA** que se detalla a continuación y consta incluido en el inventario de bienes y derechos presentado por la Administración Concursal:

CODIGO SUBASTA 2516523

Lote 1.- 33,33% cuota indivisa INMUEBLE. - Finca registral nº 45799, inscrita en el Registro de la Propiedad de Villena.

REFERENCIA CATASTRAL: 8030703YH7972N0001SJ

Urbana. - Casa de planta baja y alta, en la Pedanía de la Encina, término de Villena, con frente a la calle Poeta Antonio Machado, número 5. La planta baja tiene una superficie de setenta y dos metros cuadrados y la planta alta cuarenta y tres metros cuadrados, ambas distribuidas en varias dependencias útiles y necesarias para su perfecta habitabilidad. La superficie de suelo es de ochenta y ocho metros cuadrados.

Titularidad: Don Vicente Ramón Fernández Cerdá es titular del 33,33 % del pleno dominio con carácter privativo. Adquirida por herencia, en escritura otorgada en Villena, de fecha 30 de marzo de 2.015, ante Notario Don Rosendo Rodríguez moreno

Cargas: Constan las siguientes cargas inscritas que se insertan textualmente:

EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAIXABANK, S.A., en cuanto a una tercera parte indivisa del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por doscientos setenta y cuatro mil quinientos cincuenta y dos con siete euros de principal; ochenta y dos mil trescientos sesenta y cinco con sesenta y dos euros de costas, ordenado en resolución dictada con fecha 26 de septiembre de 2018 por D^a. Matilde Paya Gracia, Letrado de la Administración de Justicia Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales nº 279/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, en cuanto a una tercera parte indivisa del pleno dominio que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por cincuenta y un mil novecientos setenta y uno con cincuenta y cuatro euros de principal; quince mil quinientos noventa y uno con cuarenta euros de costas, ordenado en resolución dictada con fecha 24 de .a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 427/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, en cuanto a una tercera parte indivisa del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por setenta mil cuatrocientos quince con cuatro euros de principal; veintiún mil ciento veinticuatro con cincuenta y uno euros de costas, ordenado en resolución dictada con fecha 20 de junio de 2019 por D^a. Noelia Egea Martínez, Juzgado de 1^a instancia nº 3 de Villena, a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 494/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de BANCO SABADELL, S.A., en cuanto a una tercera parte indivisa del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por treinta y cinco mil cuatrocientos veinticuatro con sesenta y tres euros de principal; diez mil seiscientos veintisiete con treinta y nueve euros de costas, ordenado en resolución dictada con fecha 11 de noviembre de 2019 por D^a. Matilde Paya Gracia, Letrado de la Administración de Justicia Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales nº 371/2019.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de BANCO SABADELL, S.A., en cuanto a una tercera parte indivisa del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por seiscientos mil euros de principal; ciento ochenta mil euros de costas, ordenado en resolución dictada con fecha 27 de abril de 2022 por D^a. Claudia Otero Carrara, Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Villena, a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 536/2019.

• **Valor Asignado en el Inventario a 33,33% cuota indivisa INMUEBLE:** 13.332,00 €

• **Valor Mínimo de Adjudicación:** 6.666,00 €

Lote 2.- 33,33% cuota indivisa INMUEBLE. - Finca registral nº 29.404, inscrita en el Registro de la Propiedad de Villena.

REFERENCIA CATASTRAL: 5696409XH8759N0003WR

Urbana. - número tres. Piso primero derecha, situado en la primera planta alta del edificio sito en la zona de ensanche de esta Ciudad de Villena, calle Virgen de Guadalupe, número 1; su destino es vivienda, estando identificado en la cédula de calificación definitiva y en los planos como de tipo C. Mide una superficie construida de ochenta y cinco metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, de los que son útiles sesenta y nueve metros sesenta y tres decímetros cuadrados, estando distribuido en vestíbulo, tres dormitorios, comedor, cocina y galería, balcón y aseo.

Titularidad: Don Vicente Ramón Fernández Cerdá es titular del 33,33 % de la nuda propiedad con carácter privativo. Adquirida por herencia, en escritura otorgada en Villena, de fecha 30 de marzo de 2.015, ante Notario Don Rosendo Rodríguez Moreno.

Cargas: Constan las siguientes cargas inscritas que se insertan textualmente:

HIPOTECA a favor de BANCO CREDITO CONSTRUCCION, S.A., en cuanto a la totalidad para responder de 215,34 € de principal.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAIXABANK, S.A., en cuanto a una tercera parte indivisa de la nuda propiedad, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 274.552 euros de principal; Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales nº 279/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, en cuanto a una tercera parte indivisa de la nuda propiedad que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 51.971,54 euros de principal. Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 427/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, en cuanto a una tercera parte indivisa de la nuda propiedad que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 70.415,04 euros de principal; veintiún mil. Juzgado de 1 instancia nº 3 de Villena, a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 494/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de BANCO SABADELL, S.A., en cuanto a una tercera parte indivisa de la nuda propiedad, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 35.424,63 euros de principal; Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales nº 371/2019.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de BANCO SABADELL, S.A., en cuanto a una tercera parte indivisa de la nuda propiedad, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 600.000 euros de principal; Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Villena, a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 536/2019

• **Valor Asignado en el Inventario a 33,33% cuota indivisa INMUEBLE:** 10.000,00 €

• **Valor Mínimo de Adjudicación:** 5.000,00 €

Lote 3.- Finca registral nº 52.888, inscrita en el Registro de la Propiedad de Villena.

REFERENCIA CATASTRAL: 03140A041000310001ED

100,00 % del pleno dominio

Partida de San Juan,114, Polígono 41, Parcela 31, Villena.

Parcela de terreno seco, en termino de Villena, Paraje del jardín o Atalaya, que tiene una superficie de siete hectáreas, cincuenta y seis áreas, setenta y seis centiáreas. Dentro de su perímetro se encuentran enclavadas las siguientes edificaciones:

1.- Barbacoa, piscina y vivienda principal

2.- Vivienda secundaria, naves ganaderas y naves-almacén

Toda la finca linda: Norte, camino; sur, parcelas 32 y 92 de Alfonso Camañes Quevedo; este, dichas parcelas 32 y 92 y parcela 30 de Ramona Martínez Nicolás; y, oeste, Camino de Atalaya

Titularidad: Don Vicente Ramón Fernández Cerdá es titular del 100 % del pleno dominio con carácter privativo. Adquirida por donación, en escritura otorgada en Villena, de fecha 14 de julio de 2.011, ante Notario Don Rosendo Rodríguez Moreno

Cargas: Constan las siguientes cargas inscritas que se insertan textualmente:

HIPOTECA a favor de BANCO ESPAÑOL CREDITO, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio, para responder de 120.000,00 € de principal, de intereses ordinarios por 12 meses al tipo máximo del 12 % por 14.400,00 €, de **EMBARGO EJECUTIVO** a favor de CAIXABANK, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 274.552,07 euros de principal. Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales nº 279/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, en cuanto a la totalidad del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 51.971,54 euros de principal. Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 427/2018.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de BANCO SABADELL, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 35.424,63 euros de principal. Juzgado nº 2 de Villena, a resultas del procedimiento de Ejecución de títulos no judiciales nº 371/2019.

EMBARGO EJECUTIVO a favor de BANCO SABADELL, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio, que pertenece a Vicente Ramón Fernández Cerdá por 600.000 euros de principal. Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Villena, a resultas del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 536/2019.

- **Valor Asignado en el Inventario:** 1.850.000,00€
- **Valor Mínimo de Adjudicación:** 925.000,00 €

2. CONDICIONES DE LA SUBASTA EXTRAJUDICIAL

La subasta extrajudicial se realizará a través del portal de subastas WWW.VALORALIA.ES, cuya titularidad es de VENTAS CORPORATIVAS, S.L.

Cualquier interesado habrá de registrarse previamente en el Portal de Subastas www.valoralia.es para participar en el proceso.

La Administración Concursal se reserva la facultad de no aceptar pujas que, aunque cumplan los requisitos mínimos establecidos, sean irrisorias y puedan resultar perjudiciales para el concurso, pudiendo en este caso, acordar que se repita la subasta.

Para que cualquier puja sea considerada válida, cualquier interesado deberá depositar una caución equivalente al **CINCO POR CIENTO (5%)** del valor del lote, entendiendo tal como el Valor Asignado en el inventario.

Lote	Valor Asignado Inventario	Caución (5%)
1	13.332,00 €	666,60 €
2	10.000,00 €	500,00 €
3	1.850.000,00€	92.500,00 €

Dicha caución o señal se depositará mediante transferencia bancaria en la cuenta bancaria de consignaciones, titularidad de VENTAS CORPORATIVAS, S.L., IBAN ES63 0128 0062 4701 0004 3376, de BANKINTER.

Los titulares de crédito con privilegio especial, en caso de haberlos, deberán cumplir las mismas condiciones que cualquier otro interesado, si bien quien quedarán eximidos de prestar señal o depósito alguno.

Las pujas se realizarán por múltiplos de **MIL EUROS (1.000,00 €)**.

Las pujas podrán realizarse hasta el día y hora fijados al principio de estas Bases. No obstante, si en los CINCO MINUTOS previos al cierre de la subasta se registra alguna puja, ésta se prorrogará automáticamente por un nuevo periodo de CINCO MINUTOS, y así sucesivamente hasta un máximo de SEIS HORAS desde la hora de cierre inicialmente prevista.

Una vez cerrado el proceso de pujas cumpliendo los requisitos establecidos, y realizados los correspondientes depósitos de la caución, VENTAS CORPORATIVAS S.L. se pondrá en contacto con el mayor postor o adjudicatario de los diferentes lotes, para solicitarle documento de identificación completo (persona física o jurídica), datos fiscales, dirección electrónica y datos telefónicos de contacto, y en su caso, escritura notarial que acredite la correspondiente representación.

Habiendo cumplido los adjudicatarios los requisitos previos, VENTAS CORPORATIVAS S.L. comunicará tal circunstancia a la Administración Concursal de **D. VICENTE RAMON FERNANDEZ CERDA** con la identidad de las referidas personas.

En caso de que algún adjudicatario, habiendo sido requerido para ello, de forma injustificada no proporcione los datos identificativos y fiscales requeridos en un plazo máximo de CINCO DÍAS, se entenderá que renuncia a la compraventa y a la señal depositada.

Cada adjudicatario asumirá el estado en que se encuentre el activo una vez realizado la venta, tanto en lo que se refiere a su configuración física como a su situación jurídica, renunciando al ejercicio de acciones por vicios ocultos.

Los activos se adjudicarán libres de cargas y gravámenes. Únicamente se mantendrán las garantías de los privilegios especiales en el único caso de transmisión de los bienes con subsistencia del gravamen.

Se entenderá la oferta adjudicada en el momento del pago ofertado, en ningún caso se entenderá adjudicado ningún activo en el momento de la comunicación al adjudicatario.

El pago del precio fijado para la adjudicación o venta se hará efectivo en el día, hora y lugar que señale la Administración Concursal y se realizará mediante ingreso (transferencia o cheque bancario) a la cuenta intervenida por la Administración Concursal que se facilitará al adjudicatario.

La administración concursal citará al adjudicatario para la formalización de Escritura pública o contrato de compraventa en su caso. La incomparecencia del adjudicatario para formalizar la operación supondrá la pérdida, por parte de éste, del depósito o caución efectuado.

Los depósitos realizados por aquellos postores que no hayan resultado adjudicatarios se devolverán por parte de VENTAS CORPORATIVAS S.L. en un plazo máximo de diez días desde la fecha de compraventa del derecho de crédito.

En caso de que el mejor postor no abone el precio completo en el plazo de un mes desde que se le comuniqué la adjudicación del inmueble, no se adjudicará el bien o derecho al siguiente postor, sino que, previa notificación de este hecho a los restantes postores, se abrirá un nuevo proceso de subasta por la entidad especializada con libre concurrencia de postores.

3. GASTOS DE LA OPERACIÓN A ASUMIR POR LA COMPRADORA

El adquirente, además del pago del precio, se hará cargo del pago de todos los gastos derivados de la adjudicación (incluyendo gastos notariales y registrales) así como del pago del IBI que se encuentre pendiente de pago del inmueble, cuotas de comunidad de propietarios adeudadas, Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana, (plusvalía), gastos derivados del levantamiento de cargas e inscripciones registrales, y cualquier otro gasto que pudiera surgir.

4. HONORARIOS DE LA ENTIDAD ESPECIALIZADA

Dichos honorarios, que deberá asumir el comprador y haberlos satisfecho con anterioridad a la formalización de la compraventa, ascenderán al 5% + IVA del precio a que finalmente resulte adjudicado cada activo, y no se detraerán del precio ofrecido.

La realización de pujas a través del portal www.valoralia.es implica la declaración específica de conocimiento y aceptación de las presentes Bases y Condiciones del proceso de subasta extrajudicial, del estado del procedimiento concursal y del carácter firme e irrevocable de la puja.