



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

Las presentes Bases han sido redactadas por VENTAS CORPORATIVAS, S.L., por encargo de la Administración concursal de la mercantil LABARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (en liquidación concursal), en el seno del concurso ordinario 118/2008 seguido ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid.

La realización de activos mediante entidad especializada constituye un medio de realización admisible en fase de liquidación concursal, siempre subordinado a las reglas de liquidación aprobadas judicialmente, al texto refundido de la Ley Concursal y al control del juzgado del concurso.

La Administración concursal considera que la subasta por entidad especializada favorece la publicidad, transparencia, libre concurrencia y obtención del mejor valor de realización en interés del concurso y de los acreedores.

Por ello, y siendo www.valoralia.es portal titularidad de VENTAS CORPORATIVAS, S.L., se encomienda a dicha entidad especializada la gestión operativa de la publicidad, captación de postores, recepción de pujas y soporte técnico del proceso de subasta extrajudicial, sin perjuicio de las facultades de aprobación, decisión y formalización que corresponden a la Administración concursal y, en su caso, al juzgado del concurso.

El plazo de esta subasta extrajudicial, por indicación de la Administración concursal, será desde el día **8 de julio de 2026 a las 12:00 horas** hasta las **11:59 horas del día 17 de julio de 2026**, improrrogable salvo en el supuesto de ampliación automática por mejora de puja previsto en estas Bases.

CÓDIGO SUBASTA 2611808A

Será objeto de subasta la totalidad de los siguientes activos, titularidad de la concursada e integrantes de la masa activa del concurso:

DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS OBJETO DE VENTA

Lote 1: URBANA.

Trastero nº8 situado en la planta de sótano del edificio en Quintanar de la Orden (Toledo), Avenida de los Jardines de la Estación, nº2.

Finca registral 25.997 inscrita en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

Referencia catastral: 6030302VJ9863S0084BG

Superficie: seis metros, diecisiete decímetros cuadrados.

CARGAS: No constan

Valor de Liquidación: 2.393,57€

Valor Mínimo de Adjudicación: 1.436,14 €

Lote 2: URBANA.

Trastero nº14 situado en la planta de sótano del edificio en Quintanar de la Orden (Toledo), Avenida de los Jardines de la Estación, nº2.

Finca registral 25.999 inscrita en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

Superficie útil: cinco metros, setenta y nueve decímetros cuadrados

Referencia catastral: 6030302VJ9863S0086XJ

CARGAS: No constan

Valor de Liquidación: 2.525,78€

Valor Mínimo de Adjudicación: 1.515,47 €

Lote 3: URBANA.

Trastero nº16 situado en la planta de sótano del edificio en Quintanar de la Orden (Toledo), Avenida de los Jardines de la Estación, nº2.

Finca registral 26.001 inscrita en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

Referencia catastral: 6030302VJ9863S0088QL

superficie útil: cuatro metros, quince decímetros cuadrados.

CARGAS: No constan

Valor de Liquidación: 1.815,15€

Valor Mínimo de Adjudicación: 1.089,09 €

Lote 4: URBANA.

Trastero nº18 situado en la planta de sótano del edificio en Quintanar de la Orden (Toledo), Avenida de los Jardines de la Estación, nº2.

Finca registral 26.003 inscrita en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

Referencia catastral: 6030302VJ9863S0090MK

superficie útil: tres metros y noventa y nueve decímetros cuadrados.

CARGAS: No constan

Valor de Liquidación: 1.611,32€

Valor Mínimo de Adjudicación: 966,79 €

1. CONDICIONES DE LA SUBASTA EXTRAJUDICIAL

Cualquier interesado deberá registrarse previamente en el portal de subastas www.valoralia.es para participar en el proceso.

La Administración concursal no aceptará pujas que no superen, al menos, el valor mínimo de adjudicación de los lotes a que se refiere el apartado anterior, sin perjuicio de las facultades que le correspondan conforme a las reglas de liquidación aprobadas y al interés del concurso.

Asimismo, la Administración concursal podrá no aceptar posturas que, aun cumpliendo los mínimos establecidos, resulten objetivamente perjudiciales para el concurso, debiendo primar el interés de la masa activa y el mejor resultado de la liquidación.

La subasta extrajudicial se realizará a través del portal www.valoralia.es, cuya titularidad corresponde a VENTAS CORPORATIVAS, S.L. La entidad especializada actúa como auxiliar técnico en la realización, sin sustituir las competencias propias de la Administración concursal ni las potestades jurisdiccionales del juez del concurso.

Para que cualquier puja sea considerada válida, el interesado deberá depositar una caución equivalente al 5% del valor asignado en inventario a cada uno de los lotes.

Lote	Valor asignado inventario	Caución
1	2.393,57 €	119,68 €
2	2.525,78 €	126,29 €
3	1.815,15 €	90,76 €
4	1.611,32 €	80,57 €

La 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 existir, deberán sujetarse a las reglas de liquidación y a las condiciones de realización aprobadas, sin perjuicio de las especialidades legales de su posición jurídica y de la tutela de sus derechos sustantivos reconocidos legalmente.

Las pujas se realizarán por múltiplos de **cien euros (100,00 €)**.

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 registrase alguna puja válida, esta 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 y verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos, VENTAS CORPORATIVAS, S.L. se pondrá en contacto con el mayor postor o adjudicatario provisional de los lotes para solicitarle documento completo de identificación, datos fiscales, dirección electrónica, teléfono de contacto y, en su caso, escritura o poder acreditativo de la representación.

Cumplidos los requisitos previos, la entidad especializada lo comunicará a la Administración concursal, con la identidad del postor y el resultado de la puja, a fin de que aquella adopte la decisión que proceda sobre la adjudicación y formalización.

En caso de que el adjudicatario, requerido al efecto, no proporcione injustificadamente los datos identificativos y fiscales requeridos en un plazo máximo de **cinco días**, se entenderá que renuncia a la compraventa y perderá la señal depositada, que será entregada a la Administración concursal para su ingreso en la cuenta intervenida de la concursada, salvo causa justificada apreciada por aquella.

Cada adjudicatario asumirá el estado en que se encuentren los activos una vez realizada la venta, tanto en lo que se refiere a su configuración física como a su situación registral, urbanística, catastral, posesoria y jurídica, renunciando, con el alcance legalmente posible, al ejercicio de acciones por vicios ocultos, sin perjuicio de los supuestos de dolo o mala fe.

La transmisión se formalizará conforme al régimen propio de la liquidación concursal. La cancelación o subsistencia de cargas, gravámenes o embargos se registrará por lo acordado en la resolución judicial aplicable y por la normativa concursal. La Administración concursal interesará del juzgado, cuando proceda, los mandamientos necesarios para la cancelación registral de las cargas que deban quedar extinguidas por efecto de la realización concursal.

En cuanto a deudas de comunidad de propietarios, IBI u otras afecciones legales, registrará la legislación imperativa y la jurisprudencia civil aplicable, sin que estas Bases puedan alterar el régimen legal de responsabilidad que corresponda al adquirente o a la masa activa.

El pago del precio fijado para la adjudicación o venta se realizará mediante ingreso por transferencia o cheque bancario conformado, en el momento de la transmisión de la propiedad, a la cuenta de la sociedad LABARO GRUPO INMOBILIARIO, S.A. (en liquidación concursal) que se facilite al adjudicatario. Igualmente, en su caso, se abonarán los importes accesorios que procedan conforme a estas Bases y a la legislación aplicable.

La Administración concursal citará al adjudicatario para la formalización de la escritura pública de compraventa. La incomparecencia injustificada del adjudicatario para formalizar la operación supondrá la pérdida, por su parte, del depósito o caución efectuado.

En caso de incomparecencia del adjudicatario, o de renuncia del mismo a la adjudicación, la Administración concursal podrá adjudicar los bienes al siguiente mejor oferente o acordar la apertura de un nuevo proceso de subasta en libre concurrencia por la entidad especializada por plazo de quince días naturales, notificándolo a los oferentes no adjudicatarios.

Los depósitos realizados por aquellos postores que no hayan resultado adjudicatarios serán devueltos por VENTAS CORPORATIVAS, S.L. en un plazo máximo de diez días desde la fecha de cierre de la subasta.

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

Estas Bases se interpretarán y aplicarán de conformidad con el texto refundido de la Ley Concursal vigente, con las reglas de liquidación aprobadas en el procedimiento concursal, con las resoluciones del Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid dictadas en la pieza de liquidación y, supletoriamente, con la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto resulte compatible con la naturaleza del procedimiento concursal.

El plan o las reglas de liquidación aprobado por Auto de 12/02/2019 prorrogado por Auto de 02/10/2023, no desconoce los derechos sustantivos que el ordenamiento reconoce a terceros, en particular a los acreedores con privilegio especial. La intervención de entidad especializada no supone una privatización de la potestad de realización concursal, sino un cauce instrumental sometido al marco fijado por la ley, por la resolución judicial que apruebe las reglas de liquidación y por el control último del juez del concurso.

En caso de contradicción entre estas Bases, las reglas de liquidación aprobadas judicialmente y cualquier resolución expresa dictada por el juzgado del concurso, prevalecerán estas últimas y, en todo caso, la normativa imperativa aplicable.

3. GASTOS DE LA OPERACIÓN A ASUMIR POR LA PARTE COMPRADORA

El adquirente, además del pago del precio, se hará cargo de los gastos notariales y registrales derivados de la adjudicación y formalización, así como de los tributos y demás conceptos que legalmente le correspondan como consecuencia de la transmisión.

La referencia a IBI pendiente, cuotas de comunidad de propietarios e Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana deberá entenderse hecha con pleno sometimiento a la legislación tributaria, civil y administrativa aplicable y a la jurisprudencia correspondiente, sin que pueda imponerse al adquirente una carga distinta de la prevista legalmente.

4. HONORARIOS DE LA ENTIDAD ESPECIALIZADA

Los honorarios de la entidad especializada, que deberá asumir la parte compradora y satisfacer con anterioridad a la formalización de la compraventa, ascenderán al **4% más IVA** del precio a que finalmente resulte adjudicado cada activo, y no se detraerán del precio ofrecido.

La validez y exigibilidad de esta repercusión al adquirente quedan condicionadas a su adecuada publicidad, transparencia y compatibilidad con las reglas de liquidación aprobadas y con el régimen concursal aplicable.

5. INTERPRETACIÓN Y AFECCIONES LEGALES

A efectos interpretativos, las reglas o planes de liquidación pueden establecer, mecanismos especiales de realización de activos concursales, incluso a través de entidades especializadas, pero sin menoscabar los derechos sustantivos de los acreedores con privilegio especial ni alterar las consecuencias legales imperativas de la transmisión, que es lo que sucede con las presentes Bases

Respecto a las afecciones legales derivadas de la adquisición de inmuebles, singularmente en materia de deudas comunitarias vinculadas al inmueble, en cuanto dichas obligaciones pueden subsistir frente al adquirente en los

términos legalmente previstos y de estas Bases.

6. ACEPTACIÓN, PROTECCIÓN DE DATOS Y FORMALIZACIÓN

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, en los términos aquí previstos.

Los licitadores y adjudicatarios deberán facilitar la documentación necesaria para su identificación, para el cumplimiento de las obligaciones de prevención del blanqueo de capitales y para la correcta formalización de la operación, pudiendo rechazarse la adjudicación si no se supera satisfactoriamente dicha verificación documental.

La escritura pública y, en su caso, los mandamientos, testimonios o documentos complementarios necesarios para la inscripción registral se otorgarán o expedirán en la forma legalmente procedente, una vez satisfechos los requisitos económicos y documentales de la adjudicación.

En Madrid, a 7 de julio de 2026.