

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

En Madrid a 10 de junio de 2026

Las presentes Bases han sido redactadas por VENTAS CORPORATIVAS, S.L., por encargo de la administración concursal de **DÑA. MARIA ELISA [REDACTED]**, declarada en concurso de acreedores, con número de autos 130/2026 por la Sección de lo mercantil del Tribunal de Instancia de Vitoria. Plaza nº 7.

En fecha 9 de marzo de 2026 se ha dictado Auto de declaración de concurso de fecha 9 de marzo de 2026, en el que se ha aperturado la fase de liquidación con los efectos previstos en los artículo 411 y siguientes de TRLC; habiéndose encomendado la liquidación de los activos a una entidad especializada para su realización en subasta extrajudicial.

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

Por indicación de la Administración Concursal, El plazo de la subasta Extrajudicial, es de TREINTA días, desde el **día 24 de JUNIO 2026 a las 12:00h, hasta las 11:59h del 24 DE JULIO de 2026.**

1. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO OBJETO DE VENTA

Será objeto de subasta los siguientes bienes inmuebles propiedad de **DÑA. MARIA ELISA [REDACTED]** que se detalla a continuación y consta incluido en el inventario de bienes y derechos presentado por la Administración Concursal:

CODIGO SUBASTA 2613026

Lote 1.- 100% Finca urbana: Calle Herminio Medinaveitia, 2 - 3º, puerta 2 del municipio de VITORIA-GASTEIS (ALAVA)

Ref. catastral: 59-1553-619-1-1-32

Superficie útil: 53,11 m2.

Registro de la Propiedad nº 5 VITORIA-GASTEIZ. Tomo 4429, Libro 707, Folio 174, **Finca 26.107**

CARGAS: las que constan en la nota simple adjunta

- Valor Asignado en el inventario: 160.000,00 €
- Valor Mínimo de Adjudicación: **120.000,00€**

2. CONDICIONES DE LA SUBASTA EXTRAJUDICIAL

El concursado no aceptará pujas que no superen, al menos, el Valor Mínimo de Adjudicación del lote a que se refiere el apartado anterior.

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

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.

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
1	160.000,00€	8.000,00 €

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, 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 **DÑA. MARIA ELISA** [REDACTED] 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 da la opción al titular del privilegio especial de ceder la adjudicación a un tercero.

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 en el plazo de 30 días naturales desde que se le comunique la adjudicación del inmueble. 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 a la formalización de la adjudicación mediante Escritura pública, en el plazo de 30 días naturales desde que se le comunique 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.

La transmisión del activo se realizará, siempre que sea posible, libre de arrendamientos financieros, cargas o gravámenes de cualquier tipo, con excepción de aquellas que sean inherentes a los inmuebles (tales como servidumbres, afecciones...), no obstante, en caso de existir las mismas el comprador podrá subrogarse en ellas si así lo acepta expresamente.

Los mandamientos de cancelación de cargas, únicamente se emitirán por el Juzgado, una vez se aporte por la Administración Concursal la acreditación de la efectiva transmisión de los bienes. Por lo tanto, la solicitud por parte de la Administración Concursal del levantamiento de todas las cargas se realizará una vez formalizada la transmisión del bien. Así pues, la Administración Concursal solicitará al Juzgado la cancelación de las cargas y anotaciones registrales, incluidas las dimanantes del concurso; siendo de cuenta del adjudicatario los gastos derivados de cualquier inscripción, notarial o registral, así como de cualquier cancelación de cargas y gravámenes a las que resulte obligado 4

La Administración Concursal será la responsable de la aprobación del remate, así como de solicitar el levantamiento de los embargos o cargas que pesaren sobre los bienes inmuebles transmitidos mediante libramiento de los correspondientes mandamientos. Si bien una vez obtenidos los mandamientos será el comprador quien gestionará su inscripción a su coste.

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.

Gastos relacionados con la compraventa a asumir por la compradora:

- I. Además del pago del precio, se hará cargo del pago de todos los gastos derivados de la adjudicación.
- II. Todos los gastos e impuestos de la subasta o venta pública, inscripción, transmisión y los derivados del levantamiento y la cancelación de cargas e inscripciones, notariales y registrales, ratificaciones, así como cualquier otro gasto que pudiera surgir serán de cuenta y cargo del adjudicatario. Asimismo, los impuestos inherentes a la transmisión del bien serán satisfechos por el adjudicatario sin que ello implique alteración del sujeto pasivo, que se determinará conforme a la normativa aplicable al tributo de que se trate.
- III. Serán de cuenta y cargo del adjudicatario los gastos e impuestos derivados de la transmisión (IVA, etc.), así como el pago de la totalidad de la deuda pendiente en concepto de IBI (pre y post concursal, incluido el del año en curso), Comunidad de Propietarios, incluyendo el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) – Plusvalía Municipal que se genere con la transmisión, así como cualquier otro gasto o impuesto vinculado a los bienes en cuestión.

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.