

MATRIZ I

Bases de subasta online

1. Objeto de la subasta

LUSO ROUX IBERIA, S.L., con CIF B-85074896 y domicilio social en Madrid c/ Génova, 7 3º Izq 28004 Madrid, dedicada a la organización de subastas e intermediación inmobiliaria, y que actúa con la marca pisosasubasta.com, oferta inmuebles propiedad de terceros.

Constituye el objeto del presente documento la regulación de los requisitos y condiciones al amparo de los cuales se desarrollará el proceso de subasta online para la venta, a través de la web www.pisosasubasta.com, de los inmuebles que, en cada momento, desee comercializar por esta vía (en adelante, los inmuebles). Este proceso de subasta es responsabilidad exclusiva de la sociedad LUSO ROUX IBERIA, S.L., ante la que habrán de presentar las eventuales reclamaciones los propios licitadores o de terceros.

Por el mero hecho de participar en la presente subasta el participante (en adelante, participante, interesado o licitador) se entenderá que conoce y acepta las bases contenidas en el presente documento, el contenido de los documentos incluidos en la web de www.pisosasubasta.com, la situación física y registral de los inmuebles, así como los gastos e impuestos correspondientes que tendrá que asumir.

En la web www.pisosasubasta.com el interesado dispone de un listado online con los inmuebles y toda la información relativa a los inmuebles subastados (emplazamiento, superficie –como norma general será la incluida en el Registro de la Propiedad como “superficie registral construida”, en su defecto la “superficie registral útil” y defecto de ambas, la que figura en el Registro de la Propiedad como “superficie registral” sin especificar si es construida o útil-), sistemas de puja, precio y demás cuestiones relevantes relacionadas con las subastas.

La información acerca de los inmuebles puede sufrir alguna modificación que, en su caso, será incorporada a la información de los lotes contenida en Internet.

El proceso de subasta se llevará a cabo, única y exclusivamente, en Internet, a través de la dirección www.pisosasubasta.com, en la cual, cualquier interesado podrá pujar por cada uno de los inmuebles ofertados en dicha página, conforme las condiciones establecidas en las presentes bases.

2. Aclaraciones sobre las bases de la subasta online y/o sobre el proceso de negociación

Las dudas sobre los contenidos o alcance de las bases y/o sobre el proceso de negociación en general, deberán canalizarse exclusivamente a través del Centro de Atención Telefónica que LUSO ROUX IBERIA, S.L. pone a disposición de los licitadores (Teléfono: 902.50.56.40)

Asimismo, en el Centro de Atención Telefónica (en adelante, CAT) se informará a los interesados sobre cualquier modificación que hayan podido sufrir los datos consignados en el catálogo web de los inmuebles que le interesen o la información proporcionada sobre los mismos. Se aconseja a los interesados contactar con el Centro de Atención Telefónica antes de la subasta para conocer cualquier modificación al respecto.

Sólo debe ser considerada por los participantes la información recabada a través de este canal y de la web.

3. Visita al inmueble

LUSO ROUX IBERIA, S.L. insertará en el catálogo web una foto orientativa de cada inmueble a subastar con el único fin de que los interesados conozcan el aspecto exterior del mismo y/o entorno donde se localiza.

Los licitadores podrán realizar una visita al inmueble que les interese, para lo cual, deberán concertar una cita en el CAT, por tanto, el hecho de no haber visitado el inmueble no podrá ser utilizado como alegación por parte del comprador en caso de disconformidad con el estado del mismo.

Sin perjuicio de que LUSO ROUX IBERIA, S.L. ha realizado todos los esfuerzos para que la información sea completa, exacta y actualizada, esta empresa se exonera de toda responsabilidad por las discrepancias que pudieran existir entre los datos suministrados sobre los inmuebles subastados y la realidad física y registral de los mismos, así como de los vicios ocultos y evicción, renunciando expresamente el licitador a reclamar por estos conceptos.

4. Presentación de ofertas y capacidad para contratar

Podrán presentar ofertas todas aquellas personas, físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan capacidad para contratar. En concreto, no podrán licitar en este proceso los incapacitados o personas que hayan sido declaradas en concurso, insolventes, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Ley Concursal. Si el adjudicatario no reuniese estas condiciones no tendrá lugar la adjudicación definitiva del inmueble a su favor y perderá el depósito efectuado, en su caso.

En caso de que los licitadores participen en nombre de otra persona o sociedad, deberán acreditarlo debidamente, aportando poderes de representación suficientes.

Por su parte, el participante se compromete a que toda la documentación que facilite sea completa, veraz y se encuentre actualizada.

LUSO ROUX IBERIA, S.L. no ofrece ninguna recomendación de inversión, por lo que el interesado debe recabar el asesoramiento profesional correspondiente antes de proceder a realizar una puja y, en su caso, la compraventa de un inmueble.

5. Participación en la subasta

La subasta se celebrará íntegramente a través de medios telemáticos a través de la dirección www.pisosasubasta.com y tendrá el plazo y duración que se estipule explícitamente en la web mencionada, para cada una de las subastas que se realicen.

LUSO ROUX IBERIA, S.L. se reserva el derecho a interpretar y modificar las presentes bases en cualquier momento o incluso anular la subasta o dejarla sin efecto, siempre que concurra causa justificada para ello.

Acreditación

Para poder participar en la subasta, el interesado deberá acreditarse como usuario siguiendo las instrucciones que aparecen en la web www.pisosasubasta.com, para lo cual, se le solicitarán determinados datos personales: DNI o documento de identidad, dirección, teléfono de contacto, dirección de correo electrónico y poder de representación en su caso.

No podrán participar en la subasta los empleados de LUSO ROUX IBERIA, S.L., sus familiares o personas vinculadas.

Serán válidas las notificaciones realizadas a través de la dirección postal y/o de correo electrónico facilitadas. El interesado se compromete a notificar cualquier modificación en estos datos la cual no surtirá efectos hasta que se comunique a LUSO ROUX IBERIA, S.L.

Asimismo, será necesario depositar una fianza a favor de LUSO ROUX IBERIA, S.L. mediante transferencia bancaria, ingreso en la cuenta corriente o mediante pago con tarjeta de crédito en la cuenta corriente 0049-1803-54-2210439030. Si la puja es por un inmueble, la fianza será de 100 euros, si se está interesado en pujar por más de un inmueble, será de 300 euros. El interesado podrá pujar tantas veces como desee por un mismo inmueble o por distintos.

La fianza será devuelta una vez finalizada la subasta a aquellos que no hayan resultado adjudicatarios, devolviéndose el 100% mediante cheque nominativo o por transferencia bancaria, a elección del licitador.

LUSO ROUX IBERIA, S.L. se reserva el derecho a ejecutar la garantía constituida en caso de retirada injustificada de la oferta económica con anterioridad a la adjudicación.

Una vez finalizado el proceso de acreditación, el licitador recibirá, a través de su correo electrónico, las claves para poder participar en la subasta y realizar sus pujas por cualquier inmueble ofertado en la página web y que sea de su interés.

Precio de salida, tramos de subidas de pujas y escalas de pujas

El precio de salida de inmuebles se publicará en la página web www.pisosasubasta.com. Tras la acreditación y el depósito de la fianza correspondiente, el licitador podrá introducir su puja de acuerdo a la escala de pujas fijada en la web, entendiéndose que como mínimo pujarán el precio de salida del lote o la cantidad máxima que exista a este momento, debidamente incrementada.

Las cuantías de las pujas se fijarán atendiendo al precio de salida de cada uno de los inmuebles subastados, conforme al siguiente sistema de escalado: los licitadores deberán aumentar su puja de 1.000 en 1.000 euros. Un único licitador no podrá realizar dos o más pujas sucesivas, debiendo esperar a que otro oferente realice una puja superior a la suya para mejorarla.

Las pujas llevarán un riguroso orden de entrada con fecha y hora y estarán publicadas en la propia web, en tiempo real, de lunes a viernes por lo que en caso de que existan dos pujas por el mismo precio, se seguirá un criterio de preferencia temporal.

Los licitadores serán informados a través de la página de la subasta www.pisosasubasta.com, de su condición de máximo pujador o, en su caso, si su puja ha sido superada por otro licitador.

Cierre de la subasta

La subasta finalizará en la fecha y hora previstas e indicadas en la web, salvo que se reciba pujas durante los 15 minutos previos a su cierre, en cuyo caso se cerrará la subasta transcurridos 15 minutos adicionales a la hora de cierre, y así sucesivamente. No se admitirán ofertas recibidas fuera del plazo indicado, ni en otra dirección distinta.

El adjudicatario provisional de un lote, recibirá, a través de su correo electrónico, la confirmación de la adjudicación.

La cantidad pujada por un licitador en cada momento, será por la que se realizará la adjudicación, si ésta no fuera superada por otra.

El licitador podrá visualizar en página de la subasta www.pisosasubasta.com las nuevas ofertas que se realicen en subastas en las que haya pujado previamente, informándole de su condición de máximo pujador o, en su caso, si su puja ha sido superada por otro licitador, y si desea continuar pujando.

Cesión de la mejor postura

No se podrán ceder los derechos derivados de la adjudicación

6. Formalización de la adjudicación

Contrato de reserva

En el plazo de 10 días, LUSO ROUX IBERIA, S.L. se pondrá en contacto con el licitador que resulte adjudicatario provisional en la subasta, a través del correo electrónico y/o domicilio postal facilitado en la fase de acreditación, para proceder a la firma del Contrato de Reserva. En dicho acto, el adjudicatario deberá aportar el 10% de la cantidad requerida, mediante cheque bancario conformado por su entidad financiera a favor del propietario del inmueble, quedando pendiente la cantidad restante, que se efectuará en el momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

Así mismo, el adjudicatario provisional entregará documentación acreditativa y la representación que ostente, en su caso: Fotocopia D.N.I. o N.I.F. si se trata de una persona física o la escritura de constitución, si se trata de una persona jurídica, representación del licitador (poder notarial o en su caso certificación acreditativa de la persona que la ostente y facultades necesario para la firma de la escritura de compraventa), así como facilitar una persona de contacto con sus datos (nombre, dirección, teléfono, e-mail).

Si el adjudicatario provisional es una persona jurídica se deberá establecer su estructura accionarial o de control. Para ello, en todos los casos, se identificará al titular real y se adoptarán medidas adecuadas a fin de comprobar su identidad. A estos efectos se podrá utilizar la certificación que se incorpora como Anexo I, o un documento equivalente emitido por sus órganos de gobierno.

Se entenderá por titular real:

- i. la persona o personas físicas que en último término posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por 100 de las acciones, participaciones o derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, de la gestión de una persona jurídica (se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes);
- ii. la persona o personas físicas que sean titulares que sean titulares o ejerzan el control del 25 por 100 o más de los bienes de instrumento o persona jurídicas que administre o distribuya fondos, o, cuando los beneficiarios estén aún por designar, la categoría de personas en beneficio de la cual se ha creado o actúa principalmente la persona o instrumento jurídicos.

Por último, se solicitará al adjudicatario provisional ampliación de la información y/o documentación que permita acreditar la naturaleza de su actividad profesional o empresarial y/o el origen de los fondos destinados a la operación y se adoptarán medidas dirigidas a verificar razonablemente la veracidad de dicha información. Los procedimientos de verificación tendrán en cuenta los diferentes

niveles de riesgo y se basarán en la obtención del adjudicatario de documentos que guarden relación con la circunstancia a verificar o en la obtención de información sobre tal circunstancia ajena al propio adjudicatario. La negativa a entregar esta información y/o documentación, la imposibilidad de verificar razonablemente y de conformidad su contenido, o si el resultado de la verificación fuera negativo, implicará la anulación de la adjudicación.

En caso de que en el referido plazo el adjudicatario no firme el Contrato de Reserva por causas no imputables al propietario, quedará –sin necesidad de comunicación a aquél- sin efecto alguno la adjudicación, y se notificará esta circunstancia al interesado que hubiere realizado la puja inmediatamente inferior –si la hubiere- y se abrirá un nuevo plazo de diez (10) días para la firma del Contrato de Reserva. En caso de que también resulte fallido, se declarará desierto este proceso de subasta, haciendo suya, la propiedad, el importe de la fianza depositada en concepto de indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del adjudicatario o suplentes, en su caso.

7. Condiciones de la compraventa del inmueble

El participante manifiesta que conoce la situación y régimen urbanístico de los inmuebles, así como las limitaciones de uso y aprovechamiento y demás extremos, renunciando expresamente a cualquier reclamación por razones de orden urbanístico.

Los inmuebles serán entregados como cuerpo cierto, libre de cargas, afecciones y gravámenes de cualquier tipo remitiéndose en todo caso a lo que resulte del contenido de los Libros del Registro de la Propiedad, arrendamientos y ocupantes, en la situación y estado físico y jurídico en que se encuentra, sin que haya lugar a reclamación alguna por errores en la descripción de la finca, defectos o excesos de cabida, vicios, incluso ocultos, deterioros o daños de que adolezca.

8. Escritura pública de compraventa

El propietario del inmueble y el licitador que resulte adjudicatario en la subasta, otorgarán escritura pública de compraventa ante el Notario que intervenga en la celebración de la subasta, en el plazo de 30 días naturales a contar desde la fecha en que le haya sido notificada la adjudicación. Para ello, desde LUSO ROUX IBERIA, S.L. se podrán en contacto con el adjudicatario en la dirección y/o teléfono facilitado por éste.

En caso de que el adjudicatario fuera persona jurídica, habrá de aportar copia autorizada de las escrituras acreditativas de su personalidad y de la suficiencia de las facultades de la persona o personas que actúen en su representación. Si el adjudicatario fuera persona física, y actuare por medio de representante, deberá éste aportar copia autorizada de la escritura de la que resulten las facultades para formalizar la compraventa.

La cantidad entregada en el momento de la firma del Contrato de reserva, se descontará del precio total del inmueble. El pago de la cantidad restante, se efectuará necesariamente mediante entrega de cheque bancario conformado por la Entidad emisora, no admitiéndose pagos en metálico.

En caso de que en el referido plazo el adjudicatario no firme la escritura por causas no imputables al propietario, quedará –sin necesidad de comunicación a aquél- sin efecto alguno la adjudicación, y se notificará esta circunstancia al interesado que hubiere realizado la puja inmediatamente inferior –si la hubiere- y se abrirá un nuevo plazo de diez (10) días para la firma del Contrato de Reserva. En caso de que también resulte fallido, se declarará desierto este proceso de subasta, haciendo suya, la propiedad, el importe de la fianza depositada en concepto de indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del adjudicatario o suplentes, en su caso.

Todos los gastos de comunidad, tributos y cualesquiera otros impuestos que afecten al inmueble objeto de transmisión, y devengados con anterioridad a la fecha de firma de la escritura de compraventa, serán a cargo del propietario, siendo de cuenta del adjudicatario los devengados a partir de la fecha de dicha escritura.

Así mismo, todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa y de su formalización en escritura pública, impuestos, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros conceptos análogos que se deriven de la compraventa, serán de cuenta del adjudicatario, a excepción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que, en caso de devengarse, será de cuenta del vendedor.

9. Averías, incidencias o exclusión de un participante

LUSO ROUX IBERIA, S.L. no garantiza la disponibilidad y continuidad del funcionamiento de la web, no siendo responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse a los interesados derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de LUSO ROUX IBERIA, S.L., que impidan la conexión a la página web www.pisosasubasta.com. Tampoco se responsabiliza de las posibles pérdidas, deterioros, retrasos o

cualquier otra circunstancia imputable a las líneas de comunicación o a terceros que pudieran afectar a la participación en la presente subasta.

Asimismo, LUSO ROUX IBERIA, S. L. se reserva el derecho de modificar, suspender, cancelar o restringir la subasta o la página web cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan, no siendo responsable de los perjuicios que se le pudieran derivar.

LUSO ROUX IBERIA, S.L. en ningún caso, se responsabilizará de pujas no validadas correctamente en el sistema de subastas online por problemas técnicos, siendo el interesado quien asegure de que su oferta se integre correctamente en dicho sistema.

LUSO ROUX IBERIA, S.L. se reserva el derecho a excluir de la subasta uno o varios inmuebles a subastar, avisándolo en la web con, al menos, 24 horas de antelación.

LUSO ROUX IBERIA, S. L. se reserva el derecho a declarar nula una puja si considera que la misma es temeraria, adolece de mala fe o se sospecha que el participante ha utilizado artificios –incluso informáticos- para manipular las pujas y/o la subasta. También podrá excluir a todo aquel participante que haya incumplido las presentes bases o facilitado datos falsos.

10. Confidencialidad

Los participantes se comprometen a preservar en la más absoluta confidencialidad los términos y condiciones de este documento y demás información de cualquier tipo (sobre los inmuebles, económica, técnica, etc.) obtenida al amparo del mismo, así como respecto de los términos de la compraventa, en su caso y la difundirá, en caso de tratarse de una persona jurídica, estrictamente a aquellos empleados que deban tener conocimiento de la misma.

De igual forma, la información contenida en la oferta presentada por el licitador será tratada por LUSO ROUX IBERIA, S.L. de forma confidencial.

Las respuestas obtenidas a las bases, así como las comunicaciones adicionales, documentación, datos, etc. que estén relacionadas con el mismo, serán de exclusiva propiedad de LUSO ROUX, S.L.

11. Protección de datos personales

El participante, en caso de ser persona física, queda informado de que sus datos personales, a los que LUSO ROUX IBERIA, S.L. tenga acceso como consecuencia de la participación en el presente proceso se incorporan al correspondiente fichero de LUSO ROUX IBERIA, S.L., autorizando a éste para el tratamiento de los que sean necesarios para su utilización en relación con el desenvolvimiento de la subasta y que tendrán carácter obligatorio. Asimismo, el interesado autoriza expresamente a LUSO ROUX IBERIA, S.L. para la cesión de sus datos al propietario del inmueble, en caso de que resulte adjudicatario en la subasta. El participante queda informado de su derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición de sus datos personales en los términos previstos en la ley, pudiendo ejercitar estos derechos por escrito mediante carta acompañada de copia del Documento de Identidad y dirigida a LUSO ROUX IBERIA, S.L., siendo responsable del fichero LUSO ROUX IBERIA, S.L. con domicilio en c/ Génova, 7 3º Izq., 28004 Madrid.

12. Fuero y jurisdicción competentes

Para cualquier cuestión relacionada con el cumplimiento y ejecución de este documento, las partes acuerdan someterse a la legislación española y, con renuncia al propio fuero que pudiera corresponderles, a los Juzgados y Tribunales de Madrid.

Bases depositadas ante el Notario de Madrid don _____ con fecha __ de _____ de 2011 bajo nº _____ de su protocolo.