

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA
ELECTRÓNICA POR ENTIDAD ESPECIALIZADA DEL LOTE DE BIENES
INMUEBLES TITULARIDAD DE AGRIBUR, S.L.**

Procedimiento concursal

TRIBUNAL DE INSTANCIA DE CASTELLÓN DE LA PLANA

Sección de lo Mercantil

Plaza nº 1

Concurso de Acreedores nº 846/2025

Concursada: AGRIBUR, S.L.

Administrador Concursal: D. Alejandro Baeza Valle

Entidad especializada: VILLAGRÁN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L.

I. OBJETO DEL PLIEGO.

El presente Pliego tiene por objeto regular las condiciones que regirán la enajenación, mediante **subasta electrónica realizada por entidad especializada**, de los bienes inmuebles titularidad de **AGRIBUR, S.L.**, que integran el lote descrito en este documento.

La presente subasta se realiza dentro de la fase de liquidación del concurso de acreedores de AGRIBUR, S.L., de conformidad con el Texto Refundido de la Ley Concursal y con las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas por Auto de fecha 11 de junio de 2026 dictado por la Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Castellón de la Plana en el procedimiento concursal nº 846/2025.

La Administración Concursal ha designado como entidad especializada para la realización de la presente subasta a VILLAGRÁN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L., habiéndose efectuado dicha designación con arreglo a los criterios establecidos en las referidas Reglas Especiales de Liquidación.

La participación en la subasta supone la aceptación íntegra e incondicionada del presente Pliego de Condiciones, de las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas judicialmente y de las restantes normas contenidas en el Texto Refundido de la Ley Concursal que resulten de aplicación.

II. BASE JURÍDICA.

La presente enajenación se rige por:

- Los artículos 209 a 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal;
- Los artículos 415 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Concursal relativos a las reglas especiales de liquidación;

- El Auto dictado el 11 de junio de 2026 por la Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Castellón de la Plana aprobando las Reglas Especiales de Liquidación;
- Las restantes normas del Texto Refundido de la Ley Concursal y, con carácter supletorio, la Ley de Enjuiciamiento Civil y demás normativa aplicable.

En todo aquello no previsto expresamente en el presente Pliego prevalecerá lo dispuesto en las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas judicialmente y, en su defecto, en el Texto Refundido de la Ley Concursal.

III. OBJETO DE LA SUBASTA.

La presente subasta comprende **UN ÚNICO LOTE**, integrado por las cinco fincas registrales descritas en el apartado siguiente, todas ellas titularidad de AGRIBUR, S.L., situadas en el término municipal de Orihuela (Alicante).

Aunque las fincas constituyen unidades registrales independientes, forman material y económicamente una única explotación agrícola, siendo explotadas de manera conjunta como una unidad de explotación agraria.

La Administración Concursal ha acordado su realización conjunta por cuanto todas ellas constituyen una única explotación agrícola, compartiendo unidad de destino económico, organización productiva, instalaciones, sistemas de riego y aprovechamiento agronómico, circunstancia que determina que su explotación separada resulte antieconómica y disminuya sensiblemente su valor de mercado.

Asimismo, todas las fincas se encuentran comprendidas en un único contrato de arrendamiento rústico suscrito por la concursada para su explotación agrícola conjunta, lo que evidencia su utilización como una única unidad económica.

Igualmente, determinadas fincas integrantes del lote tienen inscrita registralmente declaración de indivisibilidad derivada de la normativa urbanística aplicable, circunstancia que refuerza la conveniencia de su enajenación conjunta.

La venta unitaria del conjunto responde al principio de conservación del valor de la masa activa y a la necesidad de maximizar el resultado de la liquidación en beneficio del concurso, evitando la pérdida de valor que supondría una venta individualizada de las distintas parcelas.

En consecuencia, todas las fincas serán objeto de una **única subasta** y se enajenarán necesariamente formando **UN LOTE ÚNICO E INDIVISIBLE**, no admitiéndose ofertas parciales sobre alguna de las fincas que lo integran.

IV. DESCRIPCIÓN DEL LOTE.

LOTE ÚNICO

El lote objeto de la presente subasta está integrado por las siguientes fincas registrales:

1. FINCA REGISTRAL N° 51.413

Registro de la Propiedad de Orihuela n° 1.

Finca rústica sita en el término municipal de Orihuela, Partido de Hurchillo, con una superficie aproximada de 2,12 hectáreas, correspondiente a las parcelas catastrales del polígono 86, parcelas 23 y 24, destinada a explotación agrícola. Referencias catastrales 03099A086000230000TW y 03099A086000240000TA.

2. FINCA REGISTRAL N° 51.419/BIS

Registro de la Propiedad de Orihuela n° 1.

Finca rústica sita en el término municipal de Orihuela, Partido de Hurchillo, con una superficie aproximada de 4,6407 hectáreas, destinada a cultivo agrícola y formando parte integrante de la explotación objeto de la presente subasta.

Sobre esta finca consta inscrita declaración de indivisibilidad conforme al artículo 200.4 de la LOTUP.

3. FINCA REGISTRAL N° 51.431

Registro de la Propiedad de Orihuela n° 1.

Finca rústica sita en el término municipal de Orihuela, Partido de Hurchillo, con una superficie aproximada de 1,8120 hectáreas, destinada a explotación agrícola y formando parte de la unidad de explotación objeto del presente procedimiento.

4. FINCA REGISTRAL N° 51.441

Registro de la Propiedad de Orihuela n° 1.

Finca rústica sita en el término municipal de Orihuela, Partido de Hurchillo, con una superficie aproximada de 1,8821 hectáreas, destinada igualmente a explotación agrícola.

Consta inscrita declaración de indivisibilidad derivada de la normativa urbanística vigente.

5. FINCA REGISTRAL Nº 148.593

Registro de la Propiedad de Orihuela nº 1.

Finca rústica sita en el término municipal de Orihuela, correspondiente a la parcela 19 del polígono 86, con una superficie aproximada de 2,18 hectáreas, destinada a cultivo agrícola e integrada funcionalmente en la misma explotación agrícola.

Las cinco fincas descritas constituyen conjuntamente una única explotación agrícola, explotándose de forma unitaria mediante un único contrato de arrendamiento rústico y compartiendo organización, medios materiales, sistemas de riego y aprovechamiento económico.

V. VALOR DEL LOTE.

A efectos de la presente subasta, el valor del lote asciende a: **UN MILLÓN QUINIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.508.373,95 €).**

Conforme a las Reglas Especiales de Liquidación, al tratarse de bienes inmuebles, el **tipo mínimo de licitación será el 50 % del valor asignado al lote**, fijándose en consecuencia un precio mínimo de salida de: **SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (754.186,98 €)**, no admitiendo pujas por debajo de dicho valor.

VI. ENTIDAD ESPECIALIZADA.

La realización de la presente subasta electrónica se llevará a cabo por la entidad especializada VILLAGRÁN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L., designada por la Administración Concursal conforme a las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas por Auto de 11 de junio de 2026.

Los bienes estarán publicitados ON LINE, vía Internet, en la página web que VILLAGRÁN SOLUCIONES EMPRESARIALES S.L. tiene habilitada para tal fin en www.vincogestion.com siendo las fechas de subasta las indicadas en las condiciones de la misma y su participación. Las ofertas se enviarán por correo electrónico a tomas@vincogestion.com, dirección facilitada a tal fin por la empresa

La elección de dicha entidad se ha efectuado atendiendo a los criterios establecidos por el Tribunal, habiendo declarado la entidad especializada la inexistencia de conflicto de intereses y el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en las Reglas Especiales de Liquidación.

La entidad especializada actuará como mera gestora del procedimiento de enajenación, correspondiendo exclusivamente a la Administración Concursal la

aprobación del resultado de la subasta, la aceptación de la mejor oferta, la formalización de la compraventa y cuantas decisiones correspondan conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal y al Auto aprobatorio de las Reglas Especiales de Liquidación.

VII. PLAZO DE LA SUBASTA.

La subasta electrónica permanecerá abierta durante un plazo de **CUATRO (4) MESES**, de conformidad con las Reglas Especiales de Liquidación. En consecuencia:

Fecha de inicio: 15 de julio de 2026 a las 12:00 horas.

Fecha de finalización: 15 de noviembre de 2026, a las 12:00 horas.

Hasta dicho momento podrán formularse ofertas de adquisición.

Concluido el plazo señalado no podrán presentarse nuevas ofertas.

La Administración Concursal podrá acordar la suspensión o cancelación de la subasta cuando concurren causas legales o cuando así venga impuesto por resolución judicial.

VIII. PUBLICIDAD DE LA SUBASTA.

La entidad especializada publicitará la subasta mediante su portal electrónico y cuantos medios estime adecuados para favorecer la máxima difusión entre potenciales adquirentes.

La Administración Concursal podrá igualmente dar publicidad adicional a través de otros medios especializados, portales inmobiliarios, publicaciones sectoriales o cualquier otro sistema que considere conveniente para maximizar la concurrencia de licitadores y obtener el mayor precio posible.

La publicidad contendrá, al menos:

- identificación del procedimiento concursal;
- descripción del lote;
- fotografías disponibles;
- ubicación;
- valor del lote;
- precio mínimo;
- fecha de inicio y finalización;
- forma de participar;
- referencia al presente Pliego de Condiciones.

IX. VISITAS AL INMUEBLE.

Los interesados podrán solicitar visita al inmueble durante el periodo de vigencia de la subasta.

Las visitas serán coordinadas exclusivamente por la Administración Concursal o por la entidad especializada, previa cita.

La Administración Concursal podrá exigir la previa identificación del solicitante, así como la firma de documento de confidencialidad o de reconocimiento de visita cuando las circunstancias lo aconsejen.

La Administración Concursal podrá limitar el número de visitas o denegar aquellas solicitudes que resulten abusivas, reiterativas o puedan interferir en el normal desarrollo del procedimiento concursal o en la actividad desarrollada por el arrendatario hasta la finalización del contrato.

La realización de visitas no implicará reserva alguna del inmueble ni otorgará derecho preferente alguno para formular ofertas.

X. CONSULTAS Y DOCUMENTACIÓN.

Durante el periodo de subasta los interesados podrán formular consultas relativas a los bienes objeto de enajenación.

Las consultas deberán dirigirse a la entidad especializada o a la Administración Concursal.

La información facilitada tendrá carácter meramente informativo y no constituirá garantía alguna respecto del estado físico, jurídico, urbanístico, medioambiental, registral, catastral o administrativo de los bienes.

Corresponde exclusivamente a cada licitador realizar cuantas comprobaciones estime oportunas antes de formular su oferta.

XI. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA.

Podrán participar en la subasta todas las personas físicas o jurídicas con capacidad legal suficiente para adquirir bienes inmuebles.

Los licitadores deberán identificarse adecuadamente mediante documento oficial acreditativo de identidad o, tratándose de personas jurídicas, mediante la documentación acreditativa de su existencia, representación y facultades.

La Administración Concursal podrá solicitar la documentación adicional que resulte necesaria para cumplir la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales o cualquier otra disposición legal aplicable.

La participación en la subasta implica la aceptación íntegra del presente Pliego.

XII. DEPÓSITO PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA.

Para poder participar en la subasta será obligatorio constituir un depósito equivalente al **CINCO POR CIENTO (5 %)** del valor del lote.

El depósito deberá efectuarse mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que la Administración Concursal tiene intervenida a nombre de la concursada en Eurocaja Rural:

IBAN: ES13 3081 0814 9350 0081 0647

En el concepto deberá indicarse: "Depósito Subasta Finca AGRIBUR - Nombre del licitador".

El justificante bancario será remitido a la entidad especializada VILLAGRÁN SOLUCIONES EMPRESARIALES S.L. por medio de correo electrónico tomas@vincogestion.com con copia a la Administración Concursal al correo electrónico del concurso agribur@administracionconcursal.es

No serán admitidas ofertas que no vayan acompañadas del correspondiente justificante de constitución del depósito.

XIII. EXENCIÓN DE DEPÓSITO.

De conformidad con las Reglas Especiales de Liquidación, los acreedores que ostenten privilegio especial sobre los bienes objeto de la presente subasta podrán participar sin necesidad de constituir depósito alguno.

Igualmente conservarán todos los derechos que les reconoce el Texto Refundido de la Ley Concursal y las Reglas Especiales de Liquidación respecto a la eventual adjudicación del bien en caso de subasta desierta o de ejercicio de las facultades legalmente reconocidas.

XIV. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Las ofertas para la adquisición de lotes se realizarán durante el tiempo que dure la subasta por correo electrónico a tomas@vincogestion.com adjuntando la misma a dicho correo.

Cada oferta deberá contener, como mínimo:

- Identificación completa del licitador.
- Domicilio.
- Teléfono.
- Correo electrónico.
- NIF.
- Importe exacto ofertado.
- Justificante del depósito.
- Aceptación expresa del presente Pliego.

Las ofertas tendrán carácter firme, irrevocable e incondicionado.

Cada licitador podrá presentar tantas ofertas como estime oportuno durante el periodo de la subasta, prevaleciendo siempre la de mayor importe presentada por él.

No se admitirán ofertas sometidas a condición.

Tampoco serán admisibles aquellas ofertas cuya eficacia dependa de financiación futura, obtención de préstamos, autorizaciones de terceros o cualquier otra circunstancia ajena a la voluntad del licitador.

XV. PRECIO MÍNIMO.

El tipo mínimo de licitación asciende a: **754.186,98 €.**

No podrán aprobarse ofertas inferiores durante esta primera subasta.

No obstante, si concluida la subasta ninguna oferta alcanzase dicho importe, la Administración Concursal procederá a convocar una segunda subasta sin precio mínimo, conforme a las Reglas Especiales de Liquidación.

XVI. CIERRE DE LA SUBASTA.

Finalizado el plazo previsto para la presentación de ofertas, la entidad especializada levantará acta comprensiva de:

- Relación de licitadores.
- Importe de todas las ofertas recibidas.
- incidencias producidas.
- Identificación de la mejor oferta.

El acta será remitida inmediatamente a la Administración Concursal.

La Administración Concursal podrá requerir cualquier aclaración o documentación complementaria antes de adoptar la decisión que corresponda.

XVII. APROBACIÓN DEL REMATE.

La aprobación del resultado de la subasta corresponderá exclusivamente a la Administración Concursal.

La Administración Concursal podrá:

- a) Aprobar el remate a favor del mejor postor.
- b) Rechazar aquellas ofertas que resulten manifiestamente antieconómicas o contrarias al interés del concurso.
- c) Declarar desierta la subasta cuando proceda.
- d) Acordar la celebración de una segunda subasta sin tipo mínimo, conforme a las Reglas Especiales de Liquidación.

La aprobación del remate no requerirá autorización judicial previa ni intervención del Letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo directamente a la Administración Concursal el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

XVIII. PAGO DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN.

Una vez aprobado el remate por la Administración Concursal, la entidad especializada lo comunicará al adjudicatario, quien vendrá obligado a satisfacer íntegramente el precio de adjudicación dentro del plazo que le sea indicado por la Administración Concursal y, en todo caso, con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Del importe total del precio ofertado se descontará el depósito previamente constituido por el adjudicatario, imputándose éste como parte del precio.

El resto del precio deberá abonarse mediante transferencia bancaria a la cuenta del procedimiento concursal de Eurocaja Rural designada anteriormente por la Administración Concursal.

La falta de pago íntegro dentro del plazo conferido determinará la quiebra de la subasta, con las consecuencias previstas en el presente Pliego.

XIX. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

La transmisión del lote adjudicado se formalizará mediante escritura pública de compraventa que será otorgada por la Administración Concursal, en representación de la concursada, ante el Notario que libremente designe aquélla.

La fecha del otorgamiento será comunicada al adjudicatario con la suficiente antelación.

Será requisito indispensable para el otorgamiento de la escritura:

- El pago íntegro del precio.
- El pago, en su caso, de los honorarios de la entidad especializada cuando proceda conforme a este Pliego.
- La acreditación de la identidad y capacidad del adjudicatario;
- El cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales.

Todos los gastos derivados del otorgamiento de la escritura serán de cuenta del comprador, salvo aquellos que legalmente correspondan al vendedor.

XX. HONORARIOS DE LA ENTIDAD ESPECIALIZADA.

La entidad especializada VILLAGRÁN SOLUCIONES EMPRESARIALES, S.L. percibirá como retribución por los servicios prestados un importe equivalente al **CINCO POR CIENTO (5 %) del precio final de adjudicación**, IVA no incluido, de conformidad con las condiciones comunicadas al Juzgado y con las Reglas Especiales de Liquidación.

Conforme al Auto aprobatorio de las Reglas Especiales:

- a) Los honorarios serán satisfechos con cargo a la masa activa del concurso.
- b) Únicamente en caso de insuficiencia de masa activa, previamente puesta de manifiesto por la Administración Concursal, dichos honorarios serán asumidos por el adjudicatario.
- c) En ningún caso dichos honorarios podrán ser repercutidos al acreedor con privilegio especial que resulte adjudicatario del bien.

XXI. GASTOS, IMPUESTOS Y TRIBUTOS.

Todos los gastos derivados de la transmisión serán de cuenta del adjudicatario, salvo aquellos que, conforme a una disposición legal imperativa, correspondan al vendedor.

En particular, corresponderán al adjudicatario:

- Los honorarios notariales correspondientes a la escritura pública de compraventa.
- Los honorarios registrales derivados de la inscripción de su derecho.
- Los gastos derivados de la obtención de copias autorizadas o simples que solicite.

- Cualquier otro gasto ocasionado por la formalización e inscripción de la transmisión.

La transmisión tributará conforme al régimen fiscal que resulte legalmente aplicable en la fecha del otorgamiento de la escritura pública.

En consecuencia, corresponderá al adjudicatario satisfacer, cuando proceda:

- El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
- El Impuesto sobre el Valor Añadido.
- El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- Cualquier otro tributo que legalmente grave la operación, todo ello de acuerdo con la normativa tributaria vigente y sin que el presente Pliego altere la condición de sujeto pasivo establecida por la legislación fiscal.

La Administración Concursal no garantiza ni realiza manifestación alguna acerca del régimen tributario finalmente aplicable a la operación, correspondiendo al adquirente obtener el asesoramiento fiscal que estime conveniente antes de formular su oferta.

Respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuotas de comunidad de propietarios, entidades urbanísticas de conservación o cualesquiera otros conceptos análogos, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Concursal, en las Reglas Especiales de Liquidación y en la normativa tributaria y civil que resulte aplicable.

Cuando la Ley atribuya el pago de alguno de dichos conceptos al adquirente, éste vendrá obligado a asumirlos desde el momento en que legalmente resulte exigible.

XXII. SITUACIÓN POSESORIA.

Las fincas que integran el presente lote se encuentran actualmente arrendadas para su explotación agrícola en virtud de Contrato de Arrendamiento de Finca Rústica suscrito el 5 de mayo de 2025 entre AGRIBUR, S.L., como parte arrendadora, y D. Antonio Jesús Molina Saorín, como parte arrendataria.

El contrato comprende conjuntamente las parcelas que integran la explotación agrícola objeto de la presente subasta y tiene por objeto su explotación agrícola unitaria.

El arrendamiento tiene una duración inicial de tres años, comenzando en la fecha de su firma y finalizando una vez concluya la cosecha correspondiente al año 2027, previéndose su prórroga automática por periodos sucesivos de tres años salvo denuncia en los términos pactados.

La renta anual pactada asciende a VEINTICINCO MIL EUROS (25.000,00 €), actualizable conforme a la variación anual del Índice de Precios al Consumo (IPC).

Los licitadores declaran conocer expresamente la existencia del citado contrato de arrendamiento, cuyo contenido esencial ha sido puesto a su disposición durante el procedimiento de venta.

La transmisión de las fincas se realizará con pleno conocimiento de dicha situación posesoria, quedando el adjudicatario subrogado, en cuanto legalmente proceda, en la posición que corresponda a la parte arrendadora respecto del citado contrato, sin perjuicio de las facultades y efectos que, en su caso, resulten de aplicación conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal, a la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, y a las resoluciones que pudieran dictarse por el Juzgado del concurso.

La existencia del referido arrendamiento no dará derecho al comprador a solicitar reducción del precio, indemnización alguna ni resolución de la compraventa.

XXIII. ENTREGA DE LA POSESIÓN Y SUBROGACIÓN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Las fincas que integran el presente lote se transmiten encontrándose actualmente arrendadas para su explotación agrícola en virtud del contrato de arrendamiento descrito en el apartado anterior, cuya vigencia se extiende, al menos, hasta la finalización de la cosecha correspondiente al año 2027, sin perjuicio de las prórrogas previstas en el propio contrato.

En consecuencia, la Administración Concursal no hará entrega de la posesión material de las fincas al adjudicatario en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, por encontrarse legítimamente poseídas por la parte arrendataria en virtud del referido contrato.

La transmisión comprenderá la titularidad dominical de las fincas, quedando el adjudicatario subrogado, desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, en la posición jurídica de la parte arrendadora, asumiendo los derechos y obligaciones que legalmente correspondan derivados del contrato de arrendamiento rústico, todo ello sin perjuicio de los efectos que, en su caso, resulten de aplicación conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal y a la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Desde el otorgamiento de la escritura pública, corresponderá exclusivamente al adjudicatario la gestión de la relación arrendaticia con la parte arrendataria, incluyendo la percepción de las rentas que se devenguen con posterioridad a la transmisión, el ejercicio de los derechos derivados del contrato y, en su caso, la

adopción de las decisiones que procedan respecto de su prórroga, resolución o extinción, de conformidad con la legislación aplicable.

La participación en la presente subasta implica el pleno conocimiento y aceptación por los licitadores de la situación posesoria descrita, sin que la existencia del contrato de arrendamiento pueda dar lugar a reclamación, reducción del precio, resolución de la compraventa o exigencia de responsabilidad frente a la Administración Concursal.

XXIV. VENTA COMO CUERPO CIERTO. ESTADO DEL INMUEBLE Y EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.

La transmisión objeto de la presente subasta se realiza como cuerpo cierto, en el estado físico, jurídico, registral, catastral, urbanístico, administrativo, medioambiental y posesorio en que actualmente se encuentran los bienes objeto de enajenación.

Con carácter previo a la presentación de ofertas, los interesados habrán dispuesto de un plazo suficiente para examinar la documentación facilitada por la Administración Concursal, obtener la información registral y catastral disponible, solicitar cuantas aclaraciones estimen oportunas y, en su caso, visitar el inmueble.

En consecuencia, la formulación de una oferta implicará que el licitador manifiesta conocer suficientemente las características del lote objeto de subasta y que ha efectuado, bajo su exclusiva responsabilidad, las comprobaciones técnicas, jurídicas, urbanísticas, fiscales, económicas y de cualquier otra naturaleza que haya considerado convenientes para la valoración de su oferta.

La Administración Concursal transmite los bienes exclusivamente en el ejercicio de las funciones legalmente atribuidas por el Texto Refundido de la Ley Concursal, sin asumir obligaciones propias de un vendedor profesional ni prestar garantía distinta de la derivada de su condición de representante legal de la masa activa del concurso.

En consecuencia, salvo en los supuestos legalmente indisponibles o cuando concurra dolo o mala fe, la Administración Concursal no responderá frente al adjudicatario por:

- el estado de conservación de los inmuebles;
- la existencia de defectos aparentes;
- la necesidad de obras de reparación, conservación o adecuación;
- diferencias de cabida;
- vicios ocultos;
- evicción;
- error en la valoración;
- las circunstancias urbanísticas, administrativas o medioambientales que resulten de la normativa aplicable;
- la adecuación de los inmuebles al destino que el adquirente pretenda darles;

- las circunstancias económicas o de mercado que puedan afectar a su aprovechamiento.

XXV. INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y URBANÍSTICA.

Toda la documentación puesta a disposición de los interesados tendrá carácter meramente informativo.

Corresponde exclusivamente a cada licitador efectuar las comprobaciones jurídicas, técnicas, urbanísticas, fiscales, medioambientales y económicas que estime oportunas antes de formular oferta.

La Administración Concursal no garantiza la exactitud absoluta de la información obtenida de terceros organismos públicos.

Las superficies, referencias catastrales, linderos, usos y restantes datos descriptivos se incorporan exclusivamente con finalidad identificativa.

XXVI. TRANSMISIÓN LIBRE DE CARGAS.

De conformidad con el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal y con las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas judicialmente, los bienes objeto de la presente subasta serán transmitidos **libres de toda carga, gravamen, embargo, anotación preventiva o derecho real de garantía**, salvo aquellos supuestos en que legalmente proceda la subsistencia del gravamen.

La Administración Concursal interesará del Juzgado la expedición de los oportunos mandamientos para la cancelación registral de las cargas una vez acreditada la transmisión y, tratándose de bienes afectos a privilegio especial, el pago al acreedor privilegiado en los términos legalmente previstos.

En consecuencia, el adjudicatario adquirirá el dominio libre de las cargas registrales cancelables conforme al régimen establecido en el Texto Refundido de la Ley Concursal.

XXVII. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL.

La Administración Concursal actúa exclusivamente en cumplimiento de las funciones legalmente atribuidas por el Texto Refundido de la Ley Concursal y como órgano encargado de la liquidación del patrimonio de la concursada.

Ni la Administración Concursal ni la entidad especializada responderán frente al adjudicatario por circunstancias inherentes al estado físico, jurídico, urbanístico, registral, administrativo, económico o medioambiental de los bienes transmitidos, salvo en caso de dolo o culpa grave.

La participación en la subasta implica la aceptación expresa de esta limitación de responsabilidad.

XXVIII. DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS.

Una vez aprobada la adjudicación definitiva por la Administración Concursal, la entidad especializada procederá a comunicar el resultado de la subasta a todos los participantes.

El depósito constituido por el adjudicatario quedará retenido e imputado al precio de adjudicación.

Los depósitos constituidos por el resto de licitadores serán devueltos tan pronto como resulte firme la adjudicación, mediante transferencia a la misma cuenta bancaria desde la que se hubiera efectuado el ingreso o a aquella expresamente designada por el depositante.

No obstante, cuando alguno de los licitadores lo solicite expresamente, la Administración Concursal podrá mantener provisionalmente el depósito constituido hasta la completa formalización de la compraventa, al objeto de permitir la adjudicación al siguiente mejor postor en caso de incumplimiento del adjudicatario inicial.

La devolución de los depósitos no devengará interés alguno.

XXIX. QUIEBRA DE LA SUBASTA.

Se entenderá producida la quiebra de la subasta cuando el adjudicatario:

- a) no satisfaga el precio dentro del plazo señalado;
- b) no comparezca al otorgamiento de la escritura pública sin causa justificada;
- c) incumpla cualquiera de las obligaciones esenciales derivadas del presente Pliego.

En tales supuestos:

- perderá íntegramente el depósito constituido;
- quedará sin efecto la adjudicación;
- la Administración Concursal podrá adjudicar el lote al siguiente mejor postor o convocar una nueva subasta, según resulte más conveniente para el interés del concurso.

La pérdida del depósito tendrá la consideración de indemnización mínima por los perjuicios ocasionados al procedimiento concursal, sin perjuicio del derecho de la masa activa a reclamar cuantos daños adicionales hubieran sido efectivamente ocasionados.

XXX. ADJUDICACIÓN AL SIGUIENTE MEJOR POSTOR.

En caso de quiebra de la subasta, la Administración Concursal podrá adjudicar directamente el lote al licitador que hubiera formulado la siguiente oferta económicamente más ventajosa, siempre que ésta continúe vigente y el licitador manifieste expresamente su voluntad de mantenerla.

La Administración Concursal podrá igualmente solicitar al nuevo adjudicatario la actualización de la documentación aportada y el cumplimiento de las restantes condiciones previstas en este Pliego.

Si tampoco pudiera formalizarse dicha adjudicación, podrá convocarse nueva subasta.

XXXI. SEGUNDA SUBASTA.

Cuando concluida la presente subasta ninguna oferta alcance el precio mínimo fijado en el presente Pliego, la Administración Concursal procederá a convocar una segunda subasta.

Esta segunda subasta se celebrará **sin precio mínimo**, conforme a lo previsto en las Reglas Especiales de Liquidación.

La repetición de la subasta no generará coste adicional alguno para la masa activa.

Respecto de los bienes afectos a privilegio especial serán plenamente aplicables los derechos reconocidos al acreedor privilegiado por el Texto Refundido de la Ley Concursal y por las Reglas Especiales de Liquidación, incluido, en su caso, el derecho a solicitar la adjudicación del bien en los términos legalmente previstos.

XXXII. EFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN.

La aprobación del remate producirá los efectos propios de la adjudicación concursal.

No obstante, la transmisión del dominio quedará definitivamente consumada mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

Hasta dicho momento, la Administración Concursal conservará todas las facultades de administración y disposición necesarias para la correcta culminación del procedimiento de liquidación.

XXXIII. CANCELACIÓN REGISTRAL DE CARGAS.

La Administración Concursal solicitará del Juzgado la expedición de cuantos mandamientos sean necesarios para la cancelación de las cargas registrales que deban extinguirse como consecuencia de la venta.

La cancelación se efectuará de conformidad con el artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal y con las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas judicialmente.

El adjudicatario prestará cuanta colaboración resulte necesaria para la práctica de los correspondientes asientos registrales.

XXXIV. PROTECCIÓN DE DATOS.

Los datos personales facilitados por los licitadores serán tratados exclusivamente para la gestión de la presente subasta y de la transmisión derivada de la misma.

La Administración Concursal y la entidad especializada tratarán dichos datos conforme al Reglamento (UE) 2016/679, a la Ley Orgánica 3/2018 y demás normativa aplicable.

La participación en la subasta implica la autorización para dicho tratamiento.

XXXV. PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITAL.

Con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, el adjudicatario deberá facilitar toda la documentación que resulte exigible conforme a la normativa vigente en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

La negativa a facilitar dicha documentación podrá determinar la resolución de la adjudicación con pérdida del depósito constituido.

XXXVI. COMUNICACIONES.

Todas las comunicaciones derivadas de la presente subasta podrán realizarse por medios electrónicos.

Se considerarán válidas las remitidas a la dirección de correo electrónico designada por cada licitador al presentar su oferta.

Será responsabilidad exclusiva del licitador mantener operativa dicha dirección durante todo el procedimiento.

XXXVII. INTERPRETACIÓN DEL PLIEGO.

Corresponde exclusivamente a la Administración Concursal interpretar las presentes condiciones de venta y resolver cuantas incidencias puedan suscitarse durante el desarrollo de la subasta.

Las decisiones adoptadas por la Administración Concursal se ajustarán en todo momento al interés del concurso, al Texto Refundido de la Ley Concursal y a las Reglas Especiales de Liquidación.

XXXVIII. LEGISLACIÓN APLICABLE.

La presente subasta se regirá por:

- El Texto Refundido de la Ley Concursal
- El Auto de 11 de junio de 2026 por el que se aprobaron las Reglas Especiales de Liquidación.
- El presente Pliego de Condiciones.
- Con carácter supletorio, por la Ley de Enjuiciamiento Civil y el resto del ordenamiento jurídico español.

XXXIX. ACEPTACIÓN DEL PLIEGO.

La mera presentación de una oferta implicará, sin necesidad de declaración expresa adicional:

- la aceptación íntegra del presente Pliego;
- la aceptación de las Reglas Especiales de Liquidación;
- el conocimiento del estado físico, jurídico y posesorio del lote;
- la aceptación de la venta como cuerpo cierto;
- la renuncia a formular reclamaciones por circunstancias conocidas o cognoscibles mediante una diligencia razonable.

XL. CLÁUSULA FINAL.

La Administración Concursal podrá introducir las modificaciones de carácter no sustancial que resulten necesarias para la correcta ejecución de la subasta o para adaptar el presente Pliego a las exigencias del Juzgado, del Notario autorizante o del Registro de la Propiedad, siempre que dichas modificaciones no alteren los principios de publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad entre licitadores.

En todo aquello no previsto expresamente en el presente Pliego serán de aplicación las Reglas Especiales de Liquidación aprobadas por Auto de fecha 11 de junio de 2026 y las disposiciones del Texto Refundido de la Ley Concursal.