

Condiciones Generales de Subasta

para las subastas de inmuebles y derechos reales en España que se realicen con la colaboración de la casa de subastas.

1. Subasta de inmuebles

- 1.1.** Los derechos y obligaciones derivados de la relación entre el vendedor y la casa de subastas se registrarán por el contrato de subasta que se celebre entre ellos, en el que también se acordará la aplicación de las presentes Condiciones Generales de Subasta. La información contenida en el contrato de subasta servirá de base para la elaboración del catálogo de subasta, de la ficha de presentación y del texto de la descripción oficial para la subasta, por lo que el vendedor deberá prestar especial atención a dicha información.
- 1.2.** El vendedor y el comprador están obligados a comunicar sin demora cualquier cambio de domicilio a la casa de subastas y a la parte contratante.

2. Celebración del contrato, presentación de pujas

- 2.1.** Un inmueble no podrá subastarse a un precio inferior a la puja mínima (límite) acordada con el vendedor. El subastador se reserva el derecho a establecer para cada inmueble, individualmente, el importe por el que una nueva puja debe superar como mínimo la puja anterior (incremento de puja), así como a modificarlo durante la subasta.
- 2.2.** Cada puja presentada permanecerá válida hasta que otro postor presente una puja superior. Si varios postores presentan una puja por el mismo importe, sólo será válida la puja de la que el subastador haya tomado nota en primer lugar. Si surgieran dudas sobre la validez de una puja, el subastador decidirá a su discreción si adjudica el inmueble y a quién. En caso de adjudicación, el comprador quedará obligado frente a todas las partes intervinientes a facilitar la información y los documentos exigidos por la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales para identificar al titular real, que también podrán incluir la acreditación de la estructura de propiedad y de control, y la debida inscripción en el Registro de Transparencia; en caso contrario, el subastador podrá revocar la adjudicación.
- 2.3.** Si el mejor postor actúa en nombre de un tercero, deberá acreditar su facultad de representación, de lo contrario responderá solidariamente de todas las obligaciones contractuales tanto frente al vendedor como frente a la casa de subastas.
- 2.4.** Previo registro y autorización de la casa de subastas, las pujas también se pueden presentar por escrito, por teléfono y a través de Internet. Todos los datos que se solicitan en el formulario de registro facilitado por la casa de subastas deben ser cumplimentados de forma íntegra y veraz. La casa de subastas podrá negarse a confirmar pujas según su propio criterio y revocar cualquier autorización previamente concedida. La persona interesada en realizar una puja no tiene derecho a la confirmación de la misma.
- 2.5.** Ya que no es posible desarrollar y operar programas informáticos (software) y equipos de procesamiento de datos (hardware) sin fallos de ningún tipo, para así descartar cualquier imprevisto en relación con el medio de Internet, pueden

producirse interrupciones temporales durante la presentación de pujas por Internet debidas a interrupciones en el suministro eléctrico o a errores en el hardware y el software utilizados. Del mismo modo, pueden surgir dificultades con la calidad del sonido al presentar pujas por teléfono. Si durante la presentación de pujas por teléfono o por Internet se producen problemas técnicos de conexión o de funcionamiento del hardware y software utilizados, la casa de subastas y el subastador no asumen ninguna responsabilidad al respecto, independientemente de la causa del problema. Ni el postor ni el vendedor tendrán derecho a reclamaciones contra la casa de subastas y el subastador si no gana una puja debido a problemas técnicos, o si una puja no se tiene en cuenta debido a problemas técnicos, respectivamente.

2.6. Con la presentación de pujas por escrito, por teléfono o a través de Internet, el postor autoriza al subastador y a los empleados de la casa de subastas a comunicar la puja y a aceptar el remate, liberándoles de las restricciones del artículo 181 *BGB* (código civil alemán).

2.7. La adquisición de los bienes a subastar se realizará mediante remate en subasta en la fecha de la misma. La adjudicación se tramitará en dos fases:

a) El mismo día de la subasta, el comprador y la casa de subastas firmarán el acta de adjudicación que será certificado por el notario alemán presente. Poco después de la adjudicación, el propietario y el comprador suscribirán un contrato privado de arras conforme a derecho español.

b) La formalización de la adjudicación en España se hará ante un notario español. Una vez firmado el contrato privado de arras, un abogado español podrá encargarse de los correspondientes trámites. Será el comprador quien se ocupará directamente de contratar al abogado y al notario en España. A petición del comprador, la casa de subastas puede facilitar los datos de contacto de abogados y notarios germanohablantes en la correspondiente región en España.

Para la firma de la escritura pública de compraventa y/o la adquisición de bienes inmuebles en España, se necesita un N.I.E. (número de identificación de extranjeros). La obtención del N.I.E. es un requisito indispensable para poder liquidar, en un plazo máximo de 30 días desde la firma de la escritura de compraventa, el impuesto de transmisiones patrimoniales en España. El pago sin N.I.E. es imposible en España.

Si el comprador aún no dispone del N.I.E., lo tiene que solicitar inmediatamente después de la adjudicación en la subasta. Se puede solicitar en los consulados españoles de Alemania, o directamente en España en la Oficina de Extranjería, a través de gestorías o también a través de abogados del Ilustre Colegio de Abogados de las Islas Baleares.

El trámite y la obtención del N.I.E. puede tardar varias semanas, en temporada alta incluso más. Pueden ser necesarias copias compulsadas del documento de identidad o pasaporte, así como poderes notariales apostillados y con traducción jurada.

2.8. El inmueble se adjudica al mejor postor. El postor que haya presentado la puja en nombre del mejor postor como representante indirecto, responderá solidariamente con el mejor postor del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la celebración del contrato. Si el subastador adjudica la puja a una persona jurídica,

la casa de subastas podrá exigir que sus representantes, junto con la persona jurídica, se obliguen personalmente como deudores solidarios a que la persona jurídica adquirente cumpla con todas las obligaciones de pago asumidas en virtud del contrato frente a todos los acreedores. Varios adjudicatarios responden de forma solidaria. Si el adjudicatario es una sociedad civil, sus socios responderán solidariamente junto con ella.

El subastador podrá, según su leal saber y entender, revocar una adjudicación, en particular si un postor ha presentado la puja más alta como representante indirecto de un tercero o si existen indicios de que el mejor postor no cumplirá íntegramente con las condiciones de subasta o compraventa o con el contrato de compraventa.

3. Pago de las arras

En el contrato privado de arras, el comprador se obliga a pagar unas arras por importe del 10 % de la puja máxima. El pago de las arras, que no puede ser en efectivo, se tiene que realizar sin coste para el beneficiario, en un plazo de cinco días hábiles bancarios desde la firma del contrato de arras, en la cuenta fiduciaria del notario español designado.

4. Garantía por vicios materiales y jurídicos y perjuicios patrimoniales

- 4.1.** La casa de subastas y el subastador responderán ante el vendedor y ante el comprador por una preparación y celebración de la subasta conforme a las disposiciones legales. Si la casa de subastas se basa en información y documentos facilitados por el vendedor o terceros, como autoridades y organismos públicos, sólo será responsable de la correcta transmisión de la información, pero no de su exactitud objetiva. Por lo demás, la casa de subastas no asumirá responsabilidad alguna - ni por el asesoramiento fiscal o sobre la tasación, ni por reclamaciones y derechos relativos a perjuicios materiales y patrimoniales por vicios materiales en el inmueble. Ello no se aplica a reclamaciones por daños y perjuicios derivados de lesiones a la vida, la integridad física o la salud, si la casa de subastas es responsable del incumplimiento de sus obligaciones, ni a otros daños y perjuicios derivados de un incumplimiento doloso o gravemente negligente de las obligaciones por parte de la casa de subastas. El incumplimiento de obligaciones por parte de la casa de subastas equivale al incumplimiento de obligaciones por parte de su representante legal o empleado/subcontratista.
- 4.2.** La información y las garantías ofrecidas por el vendedor a la casa de subastas respecto al inmueble y su situación real y económica se entenderán a favor del futuro comprador. Éste sólo podrá hacer valer los derechos derivados de los mismos directamente frente al vendedor. La casa de subastas no asume ninguna responsabilidad por daños a terceros en relación con los inmuebles a subastar. Ello se aplica, en particular, a las visitas al inmueble. La responsabilidad por daños a terceros es exclusiva del vendedor, que debe garantizar que el inmueble se encuentre en un estado seguro o advertir de los posibles peligros con la suficiente claridad.
- 4.3.** La información facilitada sobre los inmuebles a subastar está sujeta a verificación y posterior corrección hasta la adjudicación de los mismos. La información sobre arrendamientos y gastos de suministros puede cambiar entre el cierre de la edición del catálogo y el momento en que el inmueble sale a subasta, o el momento de la entrega de la posesión, ya sea porque el inmueble ha quedado vacante o porque

se ha producido un nuevo arrendamiento. En este sentido, será determinante la información contenida en el texto de la descripción oficial leído en la subasta (que pasa a formar parte del contrato de arras). La casa de subastas no tiene ninguna obligación respecto al cumplimiento de la normativa de ahorro energético. La obtención y presentación en plazo del certificado de eficiencia energética es responsabilidad única y exclusiva del vendedor.

- 4.4.** Cada inmueble se adjudicará en el estado en que se encuentra según su antigüedad y, salvo que se acuerde lo contrario en casos concretos, como cuerpo cierto, es decir, con exclusión de reclamaciones y derechos relativos a perjuicios materiales y patrimoniales del comprador por vicios materiales del solar, de las edificaciones y de posibles bienes muebles que se hayan incluido en la subasta. Ello no se aplica a reclamaciones por daños y perjuicios derivados de lesiones a la vida, la integridad física o la salud, si el vendedor es responsable del incumplimiento de sus obligaciones, ni a otros daños y perjuicios derivados de un incumplimiento doloso o gravemente negligente de las obligaciones por parte del vendedor. El incumplimiento de obligaciones por parte del vendedor equivale al incumplimiento de obligaciones por parte de su representante legal o empleado/subcontratista.

5. Gastos e impuestos

5.1. El comprador correrá con

- los honorarios de la certificación notarial del acta de adjudicación,
- los honorarios del notario español y del abogado español por la preparación, el asesoramiento y la tramitación de la escritura pública de compraventa,
- las tasas de inscripción en el Registro de la Propiedad,
- las tasas de las autoridades españolas para las autorizaciones necesarias para la ejecución,
- el impuesto de transmisiones patrimoniales en España, así como, en su caso, otros impuestos y contribuciones en virtud del derecho español,
- posibles gastos de traducción y los gastos de viaje propios.

- 5.2.** El comprador queda obligado al pago de una comisión a la casa de subastas. La comisión se pagará según el siguiente baremo, teniendo en cuenta el IVA del 19 %:

- hasta una puja máxima de € 19.999	un 17,85 % incl. IVA legal
- para una puja máxima de entre € 20.000 y € 49.999	un 11,90 % incl. IVA legal
- para una puja máxima de entre € 50.000 y € 99.999	un 9,52 % incl. IVA legal
- para una puja máxima a partir de € 100.000	un 7,14 % incl. IVA legal

Dicha comisión se puede pagar en efectivo en euros o mediante transferencia exprés (en tiempo real). Se devenga, vence y es pagadera en el momento de la adjudicación o de la firma del contrato de arras, independientemente de la celebración posterior del contrato.

Queda excluida toda reclamación de reembolso, en particular en caso de que, tras la firma del contrato de arras, una de las dos partes (vendedor/adjudicatario) no realice ningún otro trámite. Toda reclamación por daños y perjuicios entre las partes deberá hacerse valer directamente entre las dos partes.

- 5.3.** La comisión de venta pagadera por el vendedor a la casa de subastas se acordará para cada caso individualmente.

6. Derecho de admisión

IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH y el subastador se reservan el derecho de admisión. Podrán prohibir la participación a las personas que obstaculicen el desarrollo de la subasta.

7. Traducciones

Las solicitudes y confirmaciones de pujas, los contratos de subasta y las presentes condiciones generales de subasta empleadas por IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH se utilizan en distintos idiomas. En caso de contradicciones en la interpretación, prevalecerá la versión alemana.

8. Lugar de jurisdicción

El lugar de jurisdicción es el Juzgado de Primera Instancia de Schöneberg o el Tribunal Regional de Berlín, Alemania, salvo que la ley establezca otro fuero.