

GUÍA DE LA SUBASTA INMOBILIARIA PRESENCIAL AL ALZA

1.- ORGANIZADOR DE LA SUBASTA PRESENCIAL A CELEBRAR EN [REDACTED]

BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L., (en adelante BÁSICO), operando a efectos comerciales bajo la marca Tulipp®, es el Organizador de la subasta inmobiliaria presencial al alza a celebrar en [REDACTED] el día [REDACTED] a las [REDACTED] h.

BÁSICO es una compañía de reconocido prestigio, dedicada a la mediación inmobiliaria de todo tipo de bienes inmuebles propiedad de terceros.

2.- INFORMACIÓN PREVIA A LA SUBASTA PRESENCIAL

2.1.- Atención al Cliente

- Teléfono de Atención al Cliente [REDACTED] en horario de [REDACTED] am a [REDACTED] pm.
- Dirección de correo electrónico: [REDACTED]
- Página Web: **www.tulipp.es**

2.2.- Página web

El organizador pone a su disposición en su página web (www.tulipp.es) la relación de inmuebles en forma de catálogo, que de forma cómoda y sencilla le ayudará a encontrar el inmueble que resulte de su interés entre el conjunto que se oferte en cada subasta. Aquí encontrará información relativa a cada uno de los inmuebles que saldrán a subasta, información sobre el emplazamiento del inmueble y una descripción detallada con sus principales características.

Dicha información se ha preparado tomando como base la que ha sido proporcionada por su propietario y deberá verificarla Usted en el momento de la visita al inmueble.

Como norma general, se ha incluido en este epígrafe la "superficie registral construida" que figura en el Registro de la Propiedad. En su defecto se ha incluido la "superficie registral útil" y, en defecto de ambas, la que figura en el Registro de la Propiedad como "superficie registral", sin especificar si es construida o útil.

Modificaciones de información

Con anterioridad a la celebración del evento, la información relacionada con los inmuebles, referenciada en la página web www.tulipp.es, puede sufrir modificaciones en lo relativo al precio de salida o a sus condiciones. Asimismo, puede ser que alguno de los inmuebles no salga a subasta por su retirada antes de la misma.

Le aconsejamos llame al teléfono [REDACTED] unos días antes de la subasta para comprobar si se ha producido alguna modificación al respecto.

El día de celebración de la subasta, sería conveniente que se acercara con cierta anticipación al lugar de celebración para cerciorarse de las posibles modificaciones. Nuestro personal, y en particular el "Defensor del Licitador", que se encontrará debidamente identificado, estarán a su disposición para informarle y aclararle cualquier duda que tenga al respecto.

El organizador no asumirá responsabilidad alguna por las posibles modificaciones de información de los inmuebles, por la retirada de los mismos o respecto a las discrepancias que pudieran existir entre la información suministrada sobre los inmuebles subastados y la realidad física y registral de los mismos.

Se ofrece una descripción de cada uno de los inmuebles a subastar con una foto orientativa de cada uno de ellos con el único fin de que pueda Usted hacerse una idea del edificio y/o entorno donde se encuentra el inmueble en

cuestión. Si estuviera interesado en él, podrá ver en nuestra página web todas las características y calidades del mismo. Puede llamarnos al teléfono de Atención al Cliente [REDACTED] para ampliar información.

Usted puede y debe visitar los inmuebles de su interés. Póngase en contacto con nosotros y le coordinaremos la visita.

Tenga en cuenta que el hecho de no haber visitado el inmueble no podrá ser utilizado como alegación por parte del comprador en caso de disconformidad con las circunstancias del mismo.

2.4.- Financiación

Es posible que necesite financiación para realizar la compra de su inmueble. Solicite un estudio de financiación de su caso concreto a efectos de conocer con exactitud sus posibilidades, incluyendo los gastos que conlleva dicho préstamo hipotecario, así como los plazos de concesión y de formalización. Le ayudaremos a tomar la decisión final.

2.5.- Asesoramiento jurídico

Le recomendamos que se ponga en contacto con su abogado o asesor inmobiliario a fin de que realice por Usted las siguientes comprobaciones:

1. Que la información proporcionada se corresponde con la que consta en el Registro de la Propiedad.
2. Las condiciones generales y particulares por las que se va a regir la adquisición del inmueble por el que desee pujar.
3. Los documentos a firmar en el caso de que el inmueble le sea adjudicado.
4. El importe económico de las cargas y/o gravámenes que en su caso, como adjudicatario del inmueble, tendrá que asumir, así como los gastos e impuestos correspondientes.

Nos ponemos a su disposición y a la de su abogado o asesor inmobiliario para solucionar todas las dudas que tenga. No deje de solicitar nuestra ayuda; su seguridad es lo primero.

Le reiteramos que puede llamarnos al teléfono de Atención al Cliente [REDACTED] para consultar sus dudas.

2.6.- Representación

En caso de que participe en la subasta en nombre de otra persona o sociedad, deberá acudir al evento debidamente acreditado, aportando escritura de nombramiento o poder suficiente así como, en su caso, escritura de constitución de la sociedad a la que represente.

3.- DESARROLLO

3.1.- Fechas y horarios

Consulte la página web www.tulipp.es para conocer fechas y horarios de nuestras subastas, o póngase en contacto con nosotros en el teléfono de Atención al Cliente [REDACTED].

Al inicio del acto de subasta, el subastador anunciará el procedimiento por el que se va a regir la misma y las normas de conducta que se requieren para su correcto funcionamiento. Si es posible, le recomendamos que acuda al comienzo de la sesión para conocer dicho procedimiento y normas de conducta.

3.2.- Acceso a la sala de subasta y medidas de seguridad.

El Organizador se reserva el derecho de solicitar a todos los asistentes, tengan intención o no de pujar por un inmueble, una acreditación de identidad mediante documento que incorpore una fotografía del titular. El Organizador puede retener dicho documento hasta el final de la subasta, en cuyo caso el asistente deberá mostrar un segundo documento de identidad (carnet de conducir, pasaporte), para recuperar el primero.

El Organizador se reserva igualmente el derecho de establecer un precio para el acceso a la sala de subastas.

3.3.- Aceptación de condiciones

Por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los asistentes conocen y aceptan todos los aspectos contenidos en esta GUÍA DE LA SUBASTA PRESENCIAL, el contenido de los documentos anexos, la situación registral de la fincas que se subastan y las cargas y gravámenes de la mismas.

3.4.- Fianza

Si tiene usted interés en pujar por alguno de los inmuebles que se incluyan en la subasta, deberá facilitar sus datos personales antes de entrar en la sala de subasta y depositar una fianza previa en forma de cheque nominativo a favor del propietario del inmueble. El Organizador se reserva el derecho a ingresar dicho cheque en la cuenta del propietario. En tal caso, el importe del cheque será considerado como entrega a cuenta del precio de adjudicación (IVA incluido), para el caso de resultar adjudicatario del inmueble, o será reembolsado en el plazo máximo de 5 días hábiles en caso contrario. Cumplidos dichos requisitos se le hará entrega de una tarjeta numerada de participante que le acredita como pujador en la subasta, sin compromiso alguno.

Si tiene intención de pujar por un inmueble, no olvide llevar a la subasta su talonario de cheques.

3.5.- Información adicional

En la sala donde tiene lugar la subasta tendrá a su disposición la nota simple actualizada del Registro de la Propiedad de cada uno de los inmuebles ofertados siempre que ello sea posible.

En caso de discrepancia entre los datos que constan en la nota simple registral y nuestra página web prevalecerá lo que resulte de la nota del Registro.

4.- PUJAS Y ADJUDICACIÓN

Cada inmueble se presentará con el precio de salida anunciado por el organizador, precio que encontrará publicado en nuestra página web. A partir de este momento, el subastador solicitará pujas al alza a la sala, partiendo de dicho precio de salida y el inmueble será adjudicado a la puja más alta ofrecida. Mientras el subastador no anuncie la adjudicación del inmueble, Usted podrá formular una puja superior a la que pueda existir en ese momento. Los tramos de subida de precio y la dinámica general de la subasta serán establecidos por el subastador en función de las condiciones particular de cada inmueble.

Existe además un precio denominado “precio de reserva” o precio mínimo. Dicho precio es confidencial y no será revelado al público asistente. Se trata del precio por debajo del cual el propietario no está dispuesto a vender, aunque por debajo de este precio sí podrá recibir ofertas.

Si su puja es ganadora y resulta ser igual o superior al precio de reserva, se convertirá Usted directamente en la persona adjudicataria del inmueble.

Si su puja es ganadora pero resulta ser inferior al precio de reserva, estará realizando una oferta condicionada a la aceptación del propietario.

En cualesquiera de los casos, para pujar deberá levantar la tarjeta numerada que se habrá entregado al comienzo del acto.

Realizada su puja y cumplimentado el Resguardo de Adjudicación (Anexo Modelo 1), **podrá solicitar confirmación del precio de reserva, que habrá sido depositado previamente ante Notario para garantizar sus derechos e intereses.**

El subastador cuidará de que la subasta se celebre con el debido orden y con las garantías necesarias a los intereses de los concurrentes, teniendo facultades exclusivas para dirimir cualquier controversia.

4.1.- Pujas por encima del precio de reserva

Si su puja se ha producido por encima del precio de reserva, deberá pasar al Área de Contratación situada en la sala, en la que nuestro gabinete jurídico le ayudará a formalizar el Compromiso Privado de Compraventa con entrega de Arras (Anexo Modelo 2).

Es en este momento, cuando Usted **deberá entregar un cheque nominativo a favor del propietario del inmueble por un importe que sumado al de la fianza ya depositada resulte equivalente al % del precio de adjudicación** (no admitiéndose pagos en metálico), en concepto de arras o señal o, en su caso, cantidad a cuenta del precio.

La escritura pública de compraventa deberá tener lugar en el plazo de días naturales a contar desde el día siguiente de la firma del Compromiso Privado de Compraventa con entrega de Arras o, en su caso, Contrato Privado de Compraventa, dependiendo de la fase de promoción en que se encuentre el inmueble.

4.2.- Pujas por debajo del precio de reserva

Si su puja se ha producido por debajo del precio de reserva, deberá pasar por el Área de Contratación situada en la sala, en la que nuestro gabinete jurídico le ayudará a formalizar la Oferta Condicionada (Anexo Modelo 3). Esta oferta estará sujeta a la aprobación (en el plazo de días hábiles) del propietario.

Para la formalización de la oferta **deberá entregar una señal de 1.000 €** que le será reembolsada en el caso de no ser aceptada su oferta y que será descontada del precio del inmueble en el caso de que sí sea aceptada.

En el caso de ser aceptada la oferta, se procederá directamente a la firma de escritura pública, que deberá tener lugar en el plazo de 30 días naturales a contar desde el día siguiente a la aceptación de la oferta por parte del propietario.

ANEXO MODELO 1: RESGUARDO DE ADJUDICACIÓN

Inmueble nº _____

Fecha _____

El presente documento acredita que la persona cuyos datos personales se reseñan a continuación bajo la rúbrica de Licitador, ha pujado por el inmueble arriba referenciado, por el precio indicado en el presente documento. En el caso de que dicha puja se haya producido por encima del precio de reserva establecido por el propietario, el Licitador se compromete a firmar, en el día de hoy, el Compromiso Privado de Compraventa con entrega de Arras según modelo adjunto a la Guía de la Subasta Presencial que el Licitador declara conocer y aceptar expresamente, y a hacer entrega a BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. de cheque nominativo a favor de (Empresa Propietaria) por importe equivalente al % del Precio de Adjudicación en concepto de arras o señal a cuenta del precio de compraventa conforme al modelo antes mencionado.

En el caso de que dicha puja se haya producido por debajo del precio de reserva establecido por el propietario, el Licitador se compromete a firmar, en el día de hoy, la Oferta Condicionada según modelo adjunto a la Guía de la Subasta Presencial que el Licitador declara conocer y aceptar expresamente, y a tal efecto hace entrega a la sociedad BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. que la acepta, la cantidad de (1.000 €) en concepto de reserva para la compraventa del inmueble.

Precio _____ euros

Licitador Nº _____

Nombre y Apellidos:

NIF:

Domicilio:

Teléfono:

Teléfono móvil:

Email:

En el caso en que actúe en nombre y representación de una sociedad:

Nombre o razón social:

Domicilio:

CIF:

Teléfono:

Email:

En el caso en que actúe en nombre y representación de una persona física:

Nombre y Apellidos:

NIF:

Domicilio:

Teléfono:

Teléfono móvil:

Email:

El Adjudicatario autoriza a BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. a incluir los datos recabados en el presente documento en un fichero de datos de carácter personal de su titularidad, garantizando BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. la confidencialidad de los mismos así como los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. Se autoriza expresamente a BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. a ceder dichos datos a sociedades pertenecientes a su mismo grupo de empresas.

El Licitador

BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L.

ANEXO MODELO 2: COMPROMISO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON ENTREGA DE ARRAS

En [], a [] de [] de 201[]

REUNIDOS

De una parte,

Don [], mayor de edad, casado, de nacionalidad española con D.N.I. nº [], con domicilio en Madrid, calle [] nº [].

De otra parte,

Don [], mayor de edad, casado, de nacionalidad española con D.N.I. nº [], con domicilio en Madrid, calle [] nº [].

ACTUAN

Don [] en su propio nombre y derecho/ en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada con CIF: A/B-[], domiciliada en [], calle [] número [], constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en [] el día [] de [] de [] ante el Notario de [], Don/Doña [] bajo el número [] de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de [], al tomo [], general, [] de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio [], hoja número [] Inscripción []

Actúa en calidad de Administrador []/apoderado de la sociedad, según consta el nombramiento/el apoderamiento en la escritura otorgada en [] el día [] de [] de [] ante el Notario de [], Don/Doña [] bajo el número [] de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de [], al tomo [], folio [], hoja número [] Inscripción []

En adelante a la sociedad [] se le denominará el “**VENDEDOR**”

Don [] en su propio nombre y derecho/ en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada con CIF: A/B-[], domiciliada en [], calle [] número [], constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en [] el día [] de [] de [] ante el Notario de [], Don/Doña [] bajo el número [] de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de [], al tomo [], general, [] de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio [], hoja número [] Inscripción []

Actúa en calidad de Administrador []/apoderado de la sociedad, según consta el nombramiento/el apoderamiento en la escritura otorgada en [] el día [] de [] de [] ante el Notario de [], Don/Doña [] bajo el número [] de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de [], al tomo [], folio [], hoja número [] Inscripción []

En adelante a la sociedad [] se le denominará el “**COMPRADOR**”

EXPONEN

I.- Que el **VENDEDOR** es propietario de la siguiente finca:

Descripción del inmueble

Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número [] de [], al tomo [] libro [], folio [], finca nº [].

TITULO: La propiedad en pleno dominio de la finca le corresponde al **VENDEDOR** en virtud de escritura pública de compraventa/*otras* otorgada ante el Notario de Madrid D [] con fecha de [] de [] de []

CARGAS: Libre de cargas/*enumerarlas* [].

CUOTA: Le corresponde una cuota de [].

II.- Que el COMPRADOR ha resultado adjudicatario en la subasta celebrada [] del inmueble descrito en el expositivo anterior por el precio de [] Euros.

III.- Que estando interesado el COMPRADOR en la adquisición de la finca indicada anteriormente, ambas partes suscriben el presente **COMPROMISO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON ENTREGA DE ARRAS**, de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto y naturaleza del presente compromiso.

Por medio del presente documento, el VENDEDOR se compromete a vender al COMPRADOR, que se compromete a comprar, la finca descrita en el expositivo I (en adelante el "INMUEBLE") mediante el otorgamiento de Escritura Pública de Compraventa que deberá celebrarse con fecha límite de [] de [] de 2.00[]. La naturaleza del presente compromiso no es la de una compraventa, si no la de un compromiso recíproco de comprar y vender según los términos establecidos en el artículo 1454 del Código Civil.

Se adjuntan al presente compromiso memoria de calidades y plano del INMUEBLE.

Segunda.- Entrega de Arras

El COMPRADOR entrega en este acto al VENDEDOR cheque nominativo a su favor por importe de [] EUROS ([] Euros) en garantía del cumplimiento de la obligación asumida en la estipulación anterior. Se adjunta como anexo al presente contrato copia del cheque entregado, sirviendo el presente contrato como la más firme y formal carta de pago, salvo buen fin del cheque.

Dicha cantidad tendrá la consideración de arras o señal del Contrato de Compra/Venta en los términos establecidos en el artículo 1.454 del Código Civil, por lo tanto si al cumplirse el plazo fijado en la estipulación primera, por cualquier causa imputable al COMPRADOR, no se formaliza la escritura pública de compraventa, el mismo perderá el importe entregado en concepto de arras, que quedará en beneficio del VENDEDOR; el cual podrá asimismo disponer libremente del INMUEBLE objeto del presente compromiso.

Por otra parte, si al cumplirse el plazo fijado en la estipulación primera, por cualquier causa imputable al VENDEDOR, no se formaliza la escritura pública de compraventa, el mismo devolverá el duplo del importe entregado en concepto de arras por el COMPRADOR, que quedará en beneficio del COMPRADOR, quedando el VENDEDOR facultado para disponer libremente del INMUEBLE objeto del presente compromiso.

Asimismo, y para el caso de formalizarse en tiempo oportuno la escritura pública de compraventa señalada, el importe entregado en concepto de arras se descontará del precio de la compraventa.

Tercera.- Precio de la compraventa.

El precio de compraventa del INMUEBLE asciende a la cantidad alzada de [] EUROS ([] Euros).

El precio será pagado del modo siguiente:

- [] EUROS ([] Euros) han sido entregados tal y como se regula en la estipulación anterior.
- El resto del precio pactado, esto es, [] EUROS ([] €) será hecho efectivo por el COMPRADOR al momento del otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa del INMUEBLE.

Cuarta.- Otorgamiento de la escritura pública de compraventa.-

Ambas partes pactan el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del INMUEBLE tendrá lugar en las siguientes condiciones:

- a) El INMUEBLE se transmitirá como cuerpo cierto, con cuantos usos, derechos, servicios y servidumbres le sean inherentes, libres de hipotecas y de toda clase de cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes, y en las demás condiciones que se especifican en éste documento, así como al corriente de todo tipo de tributo y gastos de comunidad si los hubiere.
- b) El Notario ante el cual deberá otorgarse la correspondiente escritura pública será designado []. De no ser posible el otorgamiento de la mencionada escritura, ante el Notario designado por el [], éste deberá comunicar fehacientemente al [], con al menos cinco días de antelación al día del otorgamiento de la escritura pública de Compra/Venta, el nombre y la dirección del Notario de [] que el [] designe al efecto.
- c) Todos los gastos, aranceles e impuestos que origine esta transmisión, así como cuantos se motiven por el otorgamiento, emisión, tramitación o registro de cuantos documentos fueran necesarios para la formalización de la compraventa serán satisfechos por las partes según Ley.
- d) En el mismo momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa se hará entrega al COMPRADOR del INMUEBLE, mediante la correspondiente entrega de llaves.

Quinta.- Fuero.-

Ambas partes se someten de forma expresa a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de [] con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y, en prueba de conformidad con el contenido del presente documento, ambas partes lo firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, en duplicado ejemplar.

PARTE VENDEDORA

PARTE COMPRADORA

ANEXO MODELO 3: OFERTA CONDICIONADA

En Madrid a ___ de _____ de _____

A la atención de _____.

Don [], mayor de edad, con domicilio en [], con D.N.I número [], actuando en su propio nombre y derecho/en nombre y representación de [], con DNI/NIF [], manifiesta:

- Que ha asistido a la subasta inmobiliaria organizada por BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. el día ___ de _____ de _____ y como consecuencia del desarrollo la misma ha pujado por importe de [] Euros para la adquisición del siguiente inmueble
Urbana.- [] en adelante el INMUEBLE.
- Que al no poder producirse adjudicación directa por encontrarse su puja por debajo del precio de reserva y dado el interés de Don [] en la compraventa del INMUEBLE hace la presente oferta por la compraventa del mismo.
- Que como prueba del compromiso adquirido, Don [] hace entrega en este acto a la sociedad BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L., que la acepta, la cantidad de MIL EUROS (1.000 Euros) en concepto de reserva para la compraventa del INMUEBLE.
- Que, en caso de ser aceptada por _____ la presente oferta, la cantidad entregada en este acto será descontada del precio de compraventa del INMUEBLE, perdiendo Don [] dicha cantidad en caso de que el mismo desista de la compraventa del INMUEBLE
- Que, en caso de no ser aceptada la presente oferta por _____ la cantidad recibida en este acto será objeto de devolución (sin devengo de ningún tipo de interés) por parte de BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. a favor de Don [], dentro del plazo de 10 días contados desde la recepción de BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. de la notificación de no aceptación de la presente oferta.

La presente oferta es irrevocable y permanecerá vigente durante el plazo de 10 días hábiles contados desde la fecha establecida en el encabezamiento. Transcurrido el mencionado plazo, la presente oferta caducará quedando sin efecto alguno y la cantidad recibida en este acto será objeto de devolución (sin devengo de ningún tipo de interés) por parte de BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L. a favor Don [].

Don []

BÁSICO HOMES GESTIÓN S.L.