

## GUÍA PRÁCTICA DEL PROCEDIMIENTO DE VENTA DE INMUEBLES MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA

### ¿Qué es una subasta?

La subasta es el **procedimiento ordinario** para la venta de inmuebles. Se trata de un proceso público de concurrencia competitiva a través del cual se determina la mejor oferta de las presentadas en base a un solo criterio, el precio. Las subastas que realiza la Comunidad de Madrid **son siempre al alza**, esto es, las ofertas, en todo caso, deben igualar o superar el precio mínimo de venta. Las propuestas inferiores son excluidas.

El Pliego de Condiciones es el documento contractual que regula cada subasta.

Habitualmente el mecanismo que se utiliza es el de **presentación de ofertas en sobre cerrado, en el cual únicamente se valoran las ofertas presentadas por escrito.**

**No obstante, si así lo prevé el Pliego**, en el acto público de apertura de las ofertas puede admitirse la presentación de mejoras mediante pujas al alza de viva voz.

En ocasiones, la mejora de las ofertas se realiza de manera telemática a través de subasta electrónica. Esta última modalidad de subasta se desarrolla previa formación de los interesados a través de la Plataforma de Subastas Electrónicas de la Comunidad de Madrid y con el apoyo técnico de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda.

### Condiciones de venta de inmuebles.

Las condiciones en que se venden los inmuebles se recogen en el Pliego de Condiciones. Con carácter general cabe destacar las siguientes:

**1.- Pago del precio:** Será pagado por el adquirente al contado y de una sola vez mediante cheque emitido por entidad de crédito domiciliada en España e inscrita en los Registros Oficiales de Entidades de Crédito del Banco de España a favor de la Tesorería General de la Comunidad de Madrid en el acto de la firma de la escritura pública de compraventa.

**2.- Pago del precio:** Será pagado por el adquirente al contado y de una sola vez mediante cheque emitido por entidad de crédito domiciliada en España e inscrita en los Registros Oficiales de Entidades de Crédito del Banco de España a favor de la Tesorería General de la Comunidad de Madrid en el acto de la firma de la escritura pública de compraventa.

**3.- Gastos de la compraventa:** Serán por cuenta del comprador, incluidos los gastos que se generen por publicaciones en Diarios Oficiales

**4.- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:** La Comunidad de Madrid está exenta por aplicación del artículo 105.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**5.- Régimen tributario:** Con carácter general, la operación estará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, salvo que concurra alguna causa de sujeción al IVA.

### Requisitos que deben cumplirse para participar en una subasta.

Pueden participar en una subasta las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan **plena capacidad de obrar** conforme a lo previsto en los artículos 1.457 a 1.459 del Código Civil.

**No podrán participar las siguientes personas:**

1.- Las que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

2.- Las que incurriesen en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades.

3.- Las que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas.

Los interesados en participar en una subasta deberán constituir una **garantía**. Su importe se determinará en el Pliego de Condiciones. Con carácter general es el **2,5%-5%** del tipo mínimo de venta.

## Desarrollo de la subasta.

### **1.- Convocatoria de la subasta y apertura del plazo para la presentación de ofertas.**

La convocatoria de la subasta se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) y en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid (<http://www.madrid.org/contratospublicos>).

El plazo para la presentación de ofertas se determina en la propia convocatoria y desde su publicación se admite la presentación de propuestas.

#### **1.1.- Lugar.**

Las propuestas se presentan en la sede de la Subdirección General de Patrimonio en la calle Santa Catalina 6, 28014 Madrid. Si se presentan en otro registro público o por correo deberá remitirse, en la misma fecha de su presentación, mediante fax al número 91 580 98 55, dirigido a la Subdirección General de Patrimonio, de la hoja del modelo de solicitud de participación en la subasta.

#### **1.2.- Contenido.**

Se presentan dos sobres cerrados e independientes. El sobre nº1 contendrá la denominada documentación administrativa que, en esencia, es el DNI, escritura de constitución de la sociedad mercantil, apoderamiento declarado bastante por los Servicios Jurídicos de la CM, declaración responsable de no estar incurso en los supuestos indicados y resguardo de haber constituido la garantía. El sobre nº 2 contendrá la oferta económica.

#### **1.3.- Efectos.**

La presentación una oferta supone la aceptación incondicional del contenido total del Pliego de Condiciones. De su mantenimiento responde garantía.



### **2.- Finalización del plazo de ofertas y constitución de la Mesa de la Subasta.**

Concluido el plazo para la presentación de propuestas, se constituye y reúne la Mesa de la Subasta para verificar el cumplimiento de los requisitos. En caso de observarse defectos se abre un plazo para su subsanación.

La Mesa declara cuáles de las ofertas presentadas son válidas por cumplir con los requisitos fijados en el Pliego.



### **3.- Acto de apertura de las ofertas. Pujas. Subasta electrónica.**

En el día, hora y lugar señalado en la convocatoria de la subasta la Mesa procede en acto público a la apertura de los sobres (nº 2) que contienen las ofertas económicas.

En caso de existir varias y el Pliego así lo haya previsto, los ofertantes presentes podrán mejorar sus ofertas mediante pujas al alza de viva voz.

Si el Pliego hubiere previsto que la subasta sea electrónica, la Mesa indicará a los ofertantes el día y hora en que ésta tendrá lugar.



### **4.- Propuesta de adjudicación y adjudicación.**

Finalizado el acto de la subasta la Mesa propondrá a la Consejera de Economía, Empleo y Hacienda la adjudicación del inmueble al ofertante que haya realizado la mejor oferta.

Adoptado el acuerdo de adjudicación, éste se notificará a los interesados y se publicará en el Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid.



### **5.- Firma de la escritura pública de compraventa.**

En el plazo de un mes desde la notificación de la adjudicación se formalizará la escritura pública de compraventa.

**Nota legal:** Este documento es una guía sin valor jurídico ni contractual que tiene por objeto informar sobre los trámites y condiciones que con carácter general se aplican en un expediente de venta mediante subasta de un inmueble.