



agencia tributaria
madrid

AGENCIA TRIBUTARIA MADRID SUBDIRECCIÓN GENERAL DE RECAUDACIÓN CONDICIONES GENERALES DE LA SUBASTA

A la presente subasta le serán de aplicación el Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio (en adelante, RGR), la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT) y demás disposiciones que regulen la enajenación mediante subasta y, en particular, las siguientes condiciones:

PRIMERA.- En el Portal de Subastas del Boletín Oficial del Estado figura la dirección electrónica que corresponde a la subasta. Asimismo, se especifican los detalles relativos a los bienes o lotes, incluyendo el tipo de subasta correspondiente a cada uno, los tramos de licitación, así como las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas que permanecerán vigentes. Además, se indica la ubicación de los bienes, en caso de ser muebles.

SEGUNDA.- El/los bien/es que se enajenan están afectos a las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas de sus titulares que figuran en su descripción y que constan en el expediente, los cuales quedarán subsistentes sin que pueda aplicarse a su extinción el precio del remate. En cualquier caso, el adjudicatario se subrogará en todas las cargas, gravámenes y derechos que legalmente deban subsistir.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el adquirente de una finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Cuando se trate de bienes inscribibles en registros públicos, los licitadores no tendrán derecho a exigir otros títulos de propiedad que los aportados en el expediente; en caso de no estar inscritos los bienes en el registro, el documento público de venta es título mediante el cual puede efectuarse la inmatriculación en los términos previstos en la legislación hipotecaria, y que, en los demás casos en que sea preciso, habrán de proceder, si les interesa, como dispone el título VI de la Ley Hipotecaria para llevar a cabo la concordancia entre el registro y la realidad jurídica.

El adjudicatario exonera expresamente a la Agencia Tributaria Madrid, al amparo del artículo 9 de la Ley 49/1960, de 21 de junio, de Propiedad Horizontal, de la obligación de aportar certificación sobre el estado de las deudas con la comunidad de propietarios, siendo a cargo del mismo los gastos que existan pendientes de pago.

TERCERA.- En caso de deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI) y gastos de la Comunidad de Propietarios:

IBI

De acuerdo con el artículo 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la administración puede exigir al nuevo propietario los IBIs impagados del año en curso y del anterior. Además, según el artículo 64 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, este Ayuntamiento podrá exigir el IBI de los ejercicios que no se encuentren prescritos por no haber transcurrido los 4 años establecidos en la ley para su prescripción, siempre que hayan inscrito su derecho de afección en el Registro de la Propiedad, previa declaración de insolvencia y fallido del deudor principal (es decir, el anterior propietario).

Gastos de la Comunidad de Propietarios

De acuerdo con el artículo 9.1 apartado e) de la Ley 49/1960, de 21 de junio, de Propiedad Horizontal, el nuevo propietario de un inmueble responde de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios por los anteriores titulares de los importes pendientes durante el ejercicio vigente y los tres años anteriores naturales.

En el supuesto de que las deudas pendientes por IBI y/o los gastos de la Comunidad de Propietarios no estén inscritas en el Registro de la Propiedad, no tienen la consideración de cargas previas.

Por otro lado, serán por cuenta del adjudicatario los gastos e impuestos exigidos por el artículo 99.2 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, para la tramitación del expediente de transferencia ante la Jefatura Provincial de Tráfico (pago del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica correspondiente al período impositivo del año anterior a aquel en que se realiza el trámite).

Serán a cargo del adjudicatario, los gastos e impuestos que se deriven de la adjudicación del bien, entre otros los siguientes: la liquidación de los impuestos que graven la transmisión (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o Impuesto sobre el Valor Añadido).

El tipo de subasta no incluye estos impuestos indirectos que gravan la transmisión del/los bien/es.

También serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados de la inscripción en el registro correspondiente del mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

CUARTA.- En el caso de bienes muebles, el adjudicatario deberá hacerse cargo de su retirada de los lugares donde se hallen depositados. Para ello, deberá personarse en los emplazamientos destinados a tal efecto, ya sea personalmente o mediante representante autorizado, una vez emitida la certificación del acta de adjudicación. La Agencia Tributaria de Madrid queda exonerada de cualquier envío y, por tanto, no asumirá ningún coste asociado a la retirada o desplazamiento de los bienes subastados.

QUINTA.- Conforme a lo previsto en el artículo 103 ter RGR y en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección, la Mesa de Subasta estará compuesta por el/la titular de la Dirección de la Agencia Tributaria Madrid, que será el Presidente, por el Interventor General y por dos empleados de la Agencia Tributaria Madrid designados por el presidente de la misma, actuando uno de ellos como Secretario. Todos podrán ser sustituidos.

SEXTA.- De conformidad con lo establecido en el artículo 103 RGR, con excepción del personal adscrito al órgano de recaudación competente, de los tasadores, de los depositarios de los bienes y de los funcionarios directamente implicados en el procedimiento de apremio, podrá tomar parte en la subasta o concurso o adjudicación directa, por sí o por medio de



agencia tributaria
madrid

representante, cualquier persona que posea capacidad de obrar con arreglo a derecho y que no tenga para ello impedimento o restricción legal, siempre que se identifique adecuadamente.

Cuando la participación en la subasta se lleve a cabo en virtud de la colaboración social a la que se refiere el artículo 100.5 del citado texto legal, el licitador, en el momento de su acreditación, podrá manifestar que en el caso de resultar adjudicatario se reserva el derecho a ceder dicho remate a un tercero para que el documento público de venta pueda otorgarse directamente a favor del cesionario

SÉPTIMA.- Todo licitador habrá de constituir con anterioridad a su celebración un depósito del 5 por ciento del tipo de subasta cuando los bienes o los lotes por los que desee pujar sean bienes inmuebles o contengan al menos un bien inmueble, y del 10 por ciento del tipo de subasta cuando los bienes o lotes por los que desee pujar sean exclusivamente bienes muebles. El importe del depósito para cada lote está determinado en la descripción de los lotes de bienes a subastar.

El depósito deberá constituirse por vía telemática, a través de una entidad colaboradora en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) que se encuentre adherida a este procedimiento. La pasarela de depósitos de subastas de la AEAT generará el NRC asociado al depósito, que permitirá su identificación, todo ello según lo previsto en la Resolución de 13 de octubre de 2016, conjunta de la Dirección General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes a través del portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (BOE de 28 de octubre de 2016).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 104 bis RGR, si los adjudicatarios no satisfacen la diferencia entre el depósito constituido y el precio de la adjudicación dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se le notifique la adjudicación, este depósito se aplicará a la cancelación de la deuda, sin perjuicio de las responsabilidades en que puedan incurrir por los perjuicios que origine esta falta de pago.

Al tiempo de pujar, se podrá optar por reservar el depósito constituido para el caso de que el mejor postor de la subasta no cumpliera la obligación de ingresar el resto del precio de adjudicación en el plazo concedido a estos efectos.

Finalizado el período de presentación de ofertas, las cantidades depositadas (excepto la que corresponda al licitador que hubiera realizado la mejor postura u oferta, que quedará reservada como garantía del cumplimiento de la obligación de satisfacer el resto del precio de adjudicación) quedarán disponibles a través del Portal de Subastas para los licitadores cuyos depósitos no hubieran quedado reservados. Las cantidades depositadas que hubieran sido reservadas quedarán disponibles una vez cumplida la citada obligación.

La presentación de ofertas se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Los interesados que quieran participar en la subasta deberán estar dados de alta como usuarios del sistema y accederán al mismo por alguno de los medios electrónicos de acreditación de la

identidad admitidos por el Boletín Oficial del Estado, de manera que se garantice una plena identificación de los licitadores. El alta podrá realizarse en el Portal de Subastas utilizando un medio electrónico de identificación admitido por la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

OCTAVA.- La autoridad gestora se reserva el derecho a modificar o cancelar la subasta (o un lote, si la subasta contiene lotes de adjudicación separada) en cualquier momento, mientras la subasta no esté concluida.

La subasta se anunciará mediante su publicación en el Boletín Oficial del Estado y se abrirá transcurridas al menos 24 horas desde la publicación del anuncio.

Una vez abierta la subasta se podrán realizar pujas electrónicas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. Las pujas se enviarán electrónicamente a través de sistemas seguros de comunicaciones al Portal de Subastas, que devolverá un acuse técnico garantizado con sello electrónico del momento exacto de recepción de la puja y de su cuantía. En ese instante se publicará electrónicamente la puja y el postor que viera superada su puja será advertido de esta circunstancia por el sistema.

Serán admisibles pujas por importe superior, igual o inferior a la más alta ya realizada, que podrán ser, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 bis del Reglamento General de Recaudación, reservadas para el supuesto de que el licitador que haya realizado la puja más alta no ingrese finalmente el precio de remate.

En el caso de que existan pujas por el mismo importe, se preferirá la anterior en el tiempo.

La subasta no se cerrará hasta que haya transcurrido una hora desde la realización de la última puja, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicialmente fijado, con un límite máximo de ampliación de 24 horas.

NOVENA.- Finalizada la fase de presentación de ofertas la Mesa se reunirá en el plazo máximo de 15 días naturales y se procederá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 104 bis RGR, a la adjudicación de los bienes o lotes conforme a las siguientes reglas:

- En caso de que la mejor oferta presentada fuera igual o superior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa adjudicará el bien o lote al licitador que hubiera presentado dicha postura.
- Cuando la mejor de las ofertas presentadas fuera inferior al 50 por ciento del tipo de subasta del bien, la Mesa, atendiendo al interés público y sin que exista precio mínimo de adjudicación, decidirá si la oferta es suficiente, acordando la adjudicación del bien o lote o declarando desierta la subasta.
- Si para un mismo deudor se hubiera acordado la subasta de varios bienes simultáneamente y, finalizado el plazo de realización de pujas electrónicas, en virtud de las cuantías ofrecidas no fuera necesaria la adjudicación de todos los bienes para cubrir la deuda reclamada en su totalidad, el orden de adjudicación a seguir por la Mesa se determinará de conformidad con las reglas contenidas en el artículo 99 de este reglamento.
- Adoptado el acuerdo correspondiente, se entenderá finalizada la subasta y se procederá a levantar acta por el Secretario de la Mesa.



+m

agencia tributaria
madrid

-
- Designado adjudicatario conforme a los apartados anteriores y cuando, según la legislación aplicable, existan interesados que sean titulares de un derecho de tanteo u otro de adquisición preferente que obligue a poner en conocimiento previo las condiciones de la adjudicación, se comunicará ésta a dichos interesados. La adjudicación acordada por la Mesa quedará en suspenso durante el plazo en el que, según la legislación aplicable, los interesados puedan ejercer su derecho de adquisición.
 - La adjudicación será notificada al adjudicatario, instándole para que efectúe el pago de la diferencia entre el precio total de adjudicación y el importe del depósito (remate) en los 15 días siguientes a la fecha de la notificación, con la advertencia de que si no lo completa en dicho plazo perderá el importe del depósito que se aplicará a la cancelación de las deudas objeto del procedimiento. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir el adjudicatario por los perjuicios que origine a la Administración la falta de pago del precio de remate y a cuyo resarcimiento quedará obligado en todo caso.

El ingreso de la diferencia entre el precio total de adjudicación y el importe del depósito (remate) deberá hacerse conforme a lo indicado en el requerimiento que se efectúe por la Subdirección General de Recaudación.

Tratándose de inmuebles, el adjudicatario podrá solicitar expresamente, en el plazo de 5 días desde la notificación de la adjudicación, el otorgamiento de escritura pública de venta de inmueble. En este caso, el adjudicatario, en el referido plazo de cinco días, deberá realizar un ingreso del 5 por ciento del precio del remate del bien, pudiendo efectuarse el pago de la cantidad restante el mismo día en que se produzca el otorgamiento de la escritura pública de venta.

- Asimismo, y de existir otras posturas con reserva de depósito, la Mesa podrá acordar la adjudicación al licitador que hubiera realizado la oferta más elevada de aquellos cuyo depósito hubiera sido reservado, de acuerdo con las reglas de adjudicación anteriores.
- Los adjudicatarios que hubiesen ejercitado la opción prevista en el apartado 3 del artículo 103 RGR, deberán, en el plazo de 15 días contados a partir del día siguiente a que les sea notificada la adjudicación, comunicar la identidad del cesionario a cuyo nombre se otorgará el documento público de venta, con la advertencia de que dicha comunicación no altera el plazo de pago previsto anteriormente.
- Ingresado el remate se entregará a los adjudicatarios, salvo en los supuestos en que hayan optado por el otorgamiento de escritura pública de venta previsto en el artículo 111.1 RGR, certificación del acta de adjudicación de los bienes, en la que habrá de constar, además de la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse efectuado el pago del remate y de haberse emitido en conformidad informe por parte del órgano con funciones de asesoramiento jurídico sobre la observancia de las formalidades legales en el procedimiento de apremio, cuando haya sido solicitado por el órgano de recaudación y, en todo caso, cuando la adjudicación recaiga sobre bienes o derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

La citada certificación constituye un documento público de venta a todos los efectos y en ella se hará constar que queda extinguida la anotación preventiva hecha en el registro público correspondiente a nombre de la Hacienda pública municipal. Asimismo, tal y como se establece en el artículo 111.3 RGR, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores.

La Administración practicará la correspondiente liquidación, entregando el sobrante, si hubiera, al obligado al pago. Si éste no lo recibe, quedará a su disposición en la Tesorería Municipal.

Igualmente se depositará el sobrante cuando existan titulares de derechos posteriores a los de la Hacienda pública municipal.

DÉCIMA.- De conformidad con lo establecido en el artículo 172.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la subasta se suspenderá en cualquier momento anterior a la emisión de la certificación del acta o, en su caso, al de otorgamiento de la escritura pública de venta si se efectúa el pago de la cuantía establecida en el artículo 169.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (el principal de la deuda y el recargo, intereses y costas del procedimiento generados hasta el momento). En tanto no se expida el título de propiedad a favor del adjudicatario no le corresponde la titularidad del bien subastado.

UNDÉCIMA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 RGR, cuando en el procedimiento de enajenación no se hubieran adjudicado alguno o algunos de los bienes embargados, el órgano de recaudación competente podrá proponer de forma motivada al órgano competente su adjudicación a la Hacienda pública municipal en pago de las deudas no cubiertas.

En todo lo no previsto en el presente documento, se estará a lo dispuesto en las disposiciones normativas que regulan la enajenación mediante subasta.