



**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA SUBASTA
ELECTRÓNICA DEL INMUEBLE INTEGRADO EN LA MASA ACTIVA DEL
CONCURSO DE ACREEDORES N.º 403/2025, AL QUE HABRÁN DE ADHERIRSE
EN TODOS SUS TÉRMINOS LOS OFERTANTES**

PRIMERA SUBASTA

Procedimiento: Concurso de acreedores de persona física ordinario n.º 403/2025 –
Sección 5.ª (Liquidación). NIG 2006947120250000613.

Juzgado: Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Donostia/San Sebastián,
Plaza n.º 2.

Entidad especializada: Eaucions Global Services, S.L.U. – www.nbsubastas.com

CONDICIONES GENERALES

PRIMERO.- RELACIÓN DEL BIEN Y VALORES DE SALIDA EN SUBASTA

LOTE ÚNICO – VIVIENDA EN EIBAR (GIPUZKOA)

Vivienda situada en la calle Bittor Sarasketa n.º 10, planta tercera, puerta izquierda, 20600 Eibar (Gipuzkoa), con una superficie construida de 78,40 m² según escritura.

Finca registral n.º 28.812 del Registro de la Propiedad de Eibar, al tomo 1.285, libro 654, folio 112. **Referencia catastral general 4381087 – número fijo 3099802 C.**

PRECIO DE SALIDA SUBASTA: 140.000,00 EUROS.

PRECIO MÍNIMO DE ADJUDICACIÓN EN ESTA PRIMERA SUBASTA: 100.000,00 EUROS.

CAUCIÓN PARA PARTICIPAR: 2.000,00 EUROS.

El precio de salida tiene carácter de referencia para la licitación. En esta primera subasta no se aceptará ninguna adjudicación por importe inferior a 100.000,00 euros.

Derecho objeto de transmisión. El lote comprende exclusivamente el derecho que, conforme a la titularidad registral actualizada y a las resoluciones dictadas en el concurso, integra la masa activa. La subasta se efectúa por la totalidad del inmueble. Se advierte expresamente a los licitadores de que **está pendiente la inscripción completa del título en el Registro de la Propiedad**, y de que la documentación del procedimiento no es coincidente en cuanto a la extensión de la titularidad: el inventario de la masa activa atribuye al concursado una cuota indivisa del 50 %, mientras que la escritura de compraventa de 30 de marzo de 2016 refleja una adquisición con carácter ganancial por el concursado y su cónyuge. La subasta no comprende derechos ajenos a la masa activa. La nota simple actualizada que se publica en el

portal hará constar la situación registral vigente a la fecha de apertura, y el licitador acepta la titulación existente en los términos de la condición TERCERA.

Cargas. Sobre la finca existe garantía hipotecaria a favor de **KUTXABANK**, que ostenta crédito con privilegio especial en el concurso. La transmisión se realiza **libre de las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que sean legalmente cancelables**, cuya cancelación se acordará en el decreto de aprobación del remate o en el auto que autorice la transmisión, conforme al artículo 225 del texto refundido de la Ley Concursal (TRLR).

Situación posesoria. CON OCUPANTES. El inmueble se transmite en la situación posesoria en que se encuentre, sin que la administración concursal ni la entidad especializada garanticen su entrega libre de ocupantes, y sin perjuicio de las acciones que legalmente correspondan al adquirente.

SEGUNDO.- DÍA Y LUGAR DE CELEBRACIÓN DE LA SUBASTA

La subasta comenzará el 15 de octubre de 2026 a las 13:00 horas y finalizará el 29 de octubre de 2026 a las 17:00 horas (hora peninsular española, Europe/Madrid).

Se desarrollará mediante «subasta online» por la entidad especializada Eaucions Global Services, S.L.U., a través de su web: www.nbsubastas.com

La realización mediante subasta electrónica a través de entidad especializada se efectúa al amparo de los artículos 209 y 423 del TRLR, en ejercicio de la habilitación conferida a la administración concursal en la sección quinta del concurso. El Juzgado ha tenido por efectuada la comunicación de apertura de esta primera subasta mediante diligencia de ordenación de 1 de octubre de 2026.

TERCERO.- CONDICIONES DE LA SUBASTA

Las condiciones generales y particulares sobre las que se desarrollará la subasta, que harán las funciones del «edicto», estarán a disposición de todos los interesados en la web de la entidad especializada www.nbsubastas.com, junto con la nota simple actualizada y la documentación registral y catastral disponible. Se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación existente o asume su inexistencia.

La enajenación se acomodará a las reglas y usos de la entidad especializada, en todo lo que no se oponga al presente pliego ni al TRLR.

Se entenderá aceptado expresamente por los ofertantes el estado físico, jurídico, registral, urbanístico, fiscal y posesorio en que se encuentre el inmueble desde el momento de su intervención en el proceso de venta, sin que pueda revisarse el precio o desistir de la venta por ninguna circunstancia, teniendo las ofertas realizadas carácter irrevocable. También se entenderán aceptados los títulos y demás documentación puesta a su disposición, entendiéndose en todo caso que el bien se saca a pública subasta sin suplir previamente la falta de títulos, en su caso. Corresponde a cada interesado realizar, antes de pujar, las comprobaciones que estime oportunas, sin perjuicio de la responsabilidad que no pueda excluirse legalmente.

CUARTO.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA SUBASTA

Cualquier persona física o jurídica con capacidad para contratar podrá participar en la subasta, incluidos los acreedores, previo registro e identificación en el portal, aceptación del presente pliego y constitución de la caución, en los términos de la condición SEXTA. No se permite la cesión del remate a terceros, salvo lo previsto en la condición 2.11.

QUINTO.- GASTOS DE LA SUBASTA

Serán de cuenta y cargo del adquirente: los honorarios de la entidad especializada (4 % del precio de adjudicación más IVA), los gastos notariales y registrales derivados de su adquisición, los gastos de cancelación registral de cargas que legalmente le correspondan, los gastos de gestoría que contrate y los tributos que graven la adquisición y de los que sea sujeto pasivo conforme a la ley. Los honorarios de la entidad especializada son adicionales al precio y no se deducen de la cantidad destinada a la masa activa. El detalle se recoge en las condiciones 6 y 10.

SEXTO.- INSCRIPCIÓN Y CAUCIÓN

1.1.- Las personas físicas o jurídicas que deseen participar en la subasta deberán registrarse en EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. cumplimentando en su totalidad todos los apartados exigidos en la hoja «Registro de Cliente» y abonar una caución de **DOS MIL EUROS (2.000,00 €)**.

1.2.- El abono de la caución deberá realizarse mediante:

- transferencia bancaria a la cuenta corriente de EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U., IBAN: **ES72 2100 6553 5902 0014 7564**, indicando en el concepto «SUBASTA 403/2025 EIBAR» y el nombre del licitador;
- cheque bancario conformado a nombre de EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U.

1.3.- El justificante del pago de la caución, así como el presente pliego de condiciones firmado en cada una de sus hojas y debidamente cumplimentado, deberán remitirse a través de la aplicación web de www.nbsubastas.com o por correo electrónico a inscripcion@nbsubastas.com. El original firmado podrá remitirse por correo certificado a EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. o entregarse en mano.

Recibido el pliego firmado y comprobado el ingreso de la caución, EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. asignará un nombre de usuario y clave de acceso a la subasta, de carácter único, personal e intransferible. La entidad se reserva el derecho de mantener inactivas las claves de acceso hasta haber verificado el ingreso de la caución.

Concluida la subasta, en un plazo no superior a tres días hábiles, EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. devolverá por transferencia las cauciones a todos los participantes, excepto al adjudicatario provisional y, en su caso, a los postores siguientes cuya caución se retenga conforme a la condición 2.10. El justificante de la transferencia servirá como recibo de devolución. La caución del adjudicatario se aplicará al pago del precio.

La caución es irrevocable. Si el adjudicatario no abonara el precio en los plazos de la condición 9.2 o no concurriera a la formalización por causa imputable a él, perderá la caución, quedando sin efecto la adjudicación, sin perjuicio de las acciones que correspondan a la masa activa o a la entidad especializada para reclamar los daños y perjuicios causados.

Está exento de consignar la caución el acreedor titular del crédito con privilegio especial sobre la finca, siempre que acredite dicha condición ante la entidad especializada, se registre en el portal y acepte el presente pliego.

2.- REALIZACIÓN DE LAS OFERTAS-PUJAS Y ADJUDICACIÓN

2.1.- La subasta se efectuará «online» a través de la web www.nbsubastas.com, donde los interesados tendrán acceso a las condiciones generales y particulares que rigen todo el proceso de subasta y adjudicación.

2.2.- La mejor puja no tendrá la consideración de adjudicación definitiva hasta que haya sido expresamente aceptada por la **Administración Concursal** y comunicada por **EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U.** al oferente.

EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U., en un plazo máximo de **diez días hábiles** desde el cierre, informará al oferente de la mejor puja (adjudicatario provisional) de la decisión adoptada por la Administración Concursal. Durante ese tiempo mantendrá la caución en su poder como garantía de pago. **ESTE PLAZO PODRÁ SER PRORROGADO, A INSTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL, POR CAUSAS DERIVADAS DE TRÁMITES JUDICIALES NECESARIOS.**

Las ofertas deberán ser dinerarias, ciertas e incondicionadas. El registro de oferta es **IRREVOCABLE**: el oferente, una vez aceptada su oferta, queda obligado al pago del precio en los términos de la condición 9.2, y en caso de incumplimiento perderá la caución entregada. Ningún registro de oferta se considerará venta, remate o adjudicación hasta recibir confirmación expresa de EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U.

2.3.- La venta se realizará libre de las cargas y gravámenes legalmente cancelables conforme al artículo 225 del TRLC, salvo los que, en su caso, se hayan identificado como subsistentes en la condición PRIMERA.

2.4.- Se entenderá aceptada expresamente por los compradores la situación física, jurídica, administrativa y posesoria en que se encuentre el inmueble desde el momento de su intervención en el proceso de venta, como cuerpo cierto, con renuncia a cualquier acción de reclamación derivada de la entrega y del estado del bien, incluido el saneamiento por vicios ocultos, en la medida en que la ley lo permita. No se podrá revisar el precio ni desistir de la venta por ninguna circunstancia.

2.5.- El precio mínimo de adjudicación en esta primera subasta es de **100.000,00 euros**. No se aceptarán posturas inferiores.

2.6.- El precio de salida a efectos de subasta es de **140.000,00 euros**, tal como figura en la web www.nbsubastas.com para el lote.

2.7.- El acreedor con privilegio especial sobre la finca podrá concurrir a la subasta sin que le sea exigible la prestación de caución, debiendo cumplir el resto de trámites de registro y aceptación del presente pliego.

2.8.- La dirección de correo electrónico designada por el licitador en www.nbsubastas.com será plenamente válida y eficaz a efectos de cualesquiera notificaciones posteriores, tanto de la entidad especializada como de la Administración Concursal, hasta la conclusión del proceso de subasta y adjudicación.

2.9.- Finalizada la licitación, la Administración Concursal comunicará al Juzgado el resultado, las ofertas válidas recibidas y la propuesta de adjudicación a favor del mejor postor admisible,

e interesará, cuando sea necesario, la aprobación del remate y la expedición de los testimonios y mandamientos precisos para la inscripción y la cancelación de cargas. El adjudicatario deberá abonar el precio en la cuenta que le indique la Administración Concursal, en los plazos de la condición 9.2.

2.10.- Quiebra de la subasta. Si el adjudicatario no abonara el precio o no concurriera al otorgamiento de los documentos necesarios para la transmisión, la Administración Concursal, con independencia de su derecho a exigir las responsabilidades que procedan, podrá proponer la adjudicación a los siguientes mejores postores admisibles, por el orden de sus respectivas posturas, o declarar fallido el resultado y reanudar el proceso de realización. En todo caso, quien quiebre la subasta perderá las cantidades depositadas en concepto de caución, que pasarán a integrarse en la masa activa del concurso.

2.11.- Cesión del remate. NO SE PERMITE ceder el remate a un tercero. Sí será posible que el adjudicatario solicite la adjudicación a favor de una sociedad en la que tenga una participación que justifique el control de la misma, acreditándolo documentalmente antes de la formalización.

2.12.- Subasta desierta. Si la subasta quedara desierta, se hará constar expresamente y se procederá conforme al artículo 423 bis del TRLC y demás normas aplicables. Este pliego no anticipa las condiciones de una eventual segunda subasta.

3.- DESCRIPCIÓN Y ESTADO DEL LOTE

3.1.- El inmueble se vende en el estado de conservación en que se encuentre en el momento de la adquisición, con cualquier defecto que eventualmente se verifique a posteriori. Si EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. detectase un error en la descripción del lote antes del cierre, lo comunicará a los interesados y lo subsanará. EL INMUEBLE SE VENDE COMO CUERPO CIERTO Y CONOCIDO, EN EL ESTADO EN QUE ESTÁ, SIN NINGÚN TIPO DE GARANTÍA, salvo las que legalmente no puedan excluirse.

3.2.- Los compradores o adjudicatarios renuncian expresamente a cualquier reclamación frente a la masa activa del concurso n.º 403/2025, su Administración Concursal y EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. por el estado del inmueble, entendiéndose por suficientes los títulos presentados.

4.- INSPECCIÓN DEL INMUEBLE

Todo licitador interesado en inspeccionar el inmueble podrá solicitarlo concertando previamente una cita con EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. La visita quedará condicionada a su viabilidad en función de la situación posesoria del inmueble.

5.- DÍAS DE VISITA

Quien acceda al inmueble en días de visita lo hace bajo su propia responsabilidad y riesgo.

6.- COMISIÓN SOBRE EL VALOR DE REMATE O ADJUDICACIÓN

El adjudicatario deberá abonar a EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U., en concepto de honorarios, **el 4 % sobre el precio final de adjudicación, más el IVA correspondiente.** Este importe es adicional al precio y no se deducirá de la cantidad destinada a la masa activa.

7.- FORMA Y PLAZO PARA LAS PUJAS Y MEJORA DE OFERTAS ON-LINE

7.1.- Apertura de la subasta: a partir del **15 de octubre de 2026 a las 13:00 horas** (hora del programa de subastas de EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U.), los interesados que se hayan inscrito como licitadores y cumplido los requisitos de la condición SEXTA podrán introducir y mejorar sus pujas con el usuario y clave asignados.

7.2.- Cierre de la subasta: **29 de octubre de 2026 a las 17:00 horas** (hora programada en la aplicación web www.nbsubastas.com).

Nota: aunque el sistema de subastas online de NBSUBASTAS.COM actualiza el estado de las pujas cada segundo, se recomienda a los licitadores actualizar («refrescar») la pantalla para seguir con precisión la evolución de las pujas. No hacerlo podría llevar al licitador a pensar erróneamente que la última y mejor puja sigue siendo la suya.

7.3.- Si la mejor oferta se produjera dentro de los 2 minutos (DOS MINUTOS) anteriores a la hora prevista de cierre, se aceptarán mejores posturas durante los 2 minutos siguientes a la anterior puja, y así sucesivamente, hasta que la mejor oferta no sea superada en los 2 minutos siguientes. Desde ese momento la subasta quedará definitivamente cerrada y la aplicación no permitirá nuevas pujas.

7.4.- Los licitadores podrán observar en todo momento la evolución de las pujas y mejorarlas en los tiempos estipulados, siendo informados de si son o no la mejor puja.

7.5.- Tendrá la consideración de mejor puja la que, al cierre de la subasta, figure publicada en la web. El licitador que la haya realizado pasará a considerarse adjudicatario provisional, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones de pago, forma y plazo, y recibirá un correo electrónico informándole de ello.

8.- ADVERTENCIA EN EL USO DE LA APLICACIÓN INFORMÁTICA DE LA SUBASTA

8.1.- EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. no garantiza un acceso continuo, ininterrumpido y seguro a sus servicios, pudiendo verse interferida la operativa del sitio por factores ajenos a su control.

8.2.- El usuario declara conocer y aceptar las circunstancias especiales de una subasta a través de Internet y los problemas técnicos que pudieran surgir, exonerando a EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. de toda responsabilidad por daños o perjuicios derivados del uso de la aplicación informática, en especial de los siguientes:

- la imposibilidad de entrar en la web o en el programa de subasta con la clave de usuario;
- un eventual error técnico en el software del programa de subasta;
- una caída de la red debida a una bajada de tensión eléctrica en el proveedor de Internet;
- el uso ilegal del sistema por un tercero.

8.3.- Para las horas y tiempos de la subasta y de las pujas se tendrá en cuenta el reloj del servidor donde esté alojada la aplicación, y las pujas se tendrán por realizadas sólo cuando se registren en el servidor. No afectarán a la marcha ni al resultado de la subasta las incidencias cuyo origen esté en el equipo del licitador o en su línea de transmisión. Las inscripciones y pujas estarán controladas por la empresa externa encargada del desarrollo de la aplicación web de subastas.

8.4.- Si EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. detectase un fallo técnico en su programa que impidiese el acceso a los usuarios, prorrogará la subasta por un periodo proporcional al de la incidencia, que podrá ser de hasta 24 horas sobre la hora de cierre inicialmente prevista.

9.- ADJUDICACIÓN Y FORMA DE PAGO

9.1.- Tras el cierre de la subasta, EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. comunicará por correo electrónico al licitador con la oferta más alta su condición de adjudicatario provisional, y le remitirá factura pro forma con el lote, el precio de remate y los honorarios devengados a favor de la entidad especializada.

9.2.- Desde la comunicación de la aceptación de su oferta por la Administración Concursal, el adjudicatario deberá abonar **PRIMERO UN 10 % DEL PRECIO EN EL PLAZO DE 5 DÍAS NATURALES, Y EL RESTO DEL PRECIO DENTRO DEL PLAZO DE 30 DÍAS NATURALES**, en la cuenta bancaria que le indique la Administración Concursal. La caución ya consignada se imputará al pago del precio. Este plazo podrá ser prorrogado, a instancia de la Administración Concursal, por causas derivadas de trámites judiciales necesarios. En el mismo plazo de 5 días naturales el adjudicatario deberá abonar los honorarios de la entidad especializada.

9.3.- La notificación de la aceptación de la oferta al adjudicatario por correo electrónico supondrá el perfeccionamiento del contrato. No obstante, el pleno dominio no se transmitirá hasta el abono completo del precio y la formalización de la transmisión.

9.4.- Acreditado el pago completo, la transmisión se formalizará mediante el título judicial (testimonio del decreto de aprobación del remate o del auto que autorice la transmisión), notarial o contractual que resulte procedente, junto con el mandamiento de cancelación de las cargas legalmente cancelables.

9.5.- El importe obtenido se aplicará al pago del crédito con privilegio especial en la cuantía y con los límites previstos en los artículos 213 y 430 del TRLC. El remanente, si lo hubiera, se integrará en la masa activa.

10.- GASTOS DE ADQUISICIÓN

Los gastos totales de adquisición estarán compuestos por:

- el precio de adjudicación correspondiente a la mayor puja que figure en la web al cierre de la subasta, confirmado por EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U.;
- el 4 % de honorarios a favor de EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U., más su IVA;
- los tributos que graven la adquisición y de los que el adquirente sea sujeto pasivo conforme a la normativa aplicable (en particular, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados u otro que legalmente corresponda);
- los gastos notariales, registrales y de gestión derivados de la adquisición, y los de cancelación registral de cargas que legalmente correspondan al adquirente.

Las eventuales deudas por cuotas de comunidad de propietarios, IBI u otros conceptos se registrarán por la normativa aplicable, incluidas las afecciones reales legalmente previstas sobre el inmueble, sin trasladar al adquirente obligaciones que legalmente correspondan a otro sujeto. Se recomienda a los licitadores informarse previamente de su existencia e importe.

11.- APLICABILIDAD DE LA LEY ESPAÑOLA

A este pliego de condiciones y a las relaciones jurídicas derivadas de la subasta les será de aplicación la legislación española y, en particular, el texto refundido de la Ley Concursal.

12.- SEGURIDAD

Los formularios de registro de www.nbsubastas.com se muestran bajo una conexión segura, con certificado SSL otorgado a EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. En el momento de la conexión podrá comprobarse que se realiza bajo una dirección <https://nbsubastas.com> y que el navegador muestra un candado con los datos del certificado.

Alojamiento del portal web. www.nbsubastas.com está alojado en una empresa líder en el sector de hosting y dominios, que cuenta con un firewall de aplicación web que detecta de forma permanente acciones no autorizadas.

13.- EVENTUALES MODIFICACIONES EN EL PLIEGO DE CONDICIONES

13.1.- Este pliego de condiciones podrá ser modificado en todo momento antes del cierre de la subasta a instancia de la Administración Concursal del concurso n.º 403/2025, en particular para ajustar la descripción del derecho transmitido a la situación registral y concursal comprobada. En tal caso, EAUCTIONS GLOBAL SERVICES, S.L.U. enviará a los interesados el nuevo pliego.

Los licitadores ya inscritos podrán adherirse al nuevo pliego, firmándolo en todas sus hojas, o apartarse de la subasta si la modificación afectase, a su criterio, de forma sustancial a lo establecido en el pliego original, en cuyo caso se les devolverá la caución.

14.- FUERO

Las cuestiones relativas a la realización del bien, la aprobación del remate y la cancelación de cargas se resolverán por la Sección de lo Mercantil del Tribunal de Instancia de Donostia/San Sebastián, Plaza n.º 2, como juzgado del concurso. Para los eventuales litigios derivados de la relación con la entidad especializada y del uso de su plataforma, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de DONOSTIA.

En SAN SEBASTIAN, a 5 de OCTUBRE de 2026.

El licitador (nombre, DNI/NIF y firma):