

PREGUNTAS Y RESPUESTAS FORMULADAS EL 18/01/2021:

PREGUNTA 1:

La Empresa X es propietaria de la una finca registral que contiene una parcela industrial que cumple los requisitos mínimos de la oferta. La empresa X ha sido absorbida por la empresa Y absorbente, por un procedimiento mercantil de fusión. Ambas empresas pertenecen al mismo grupo y ambas tienen la misma dirección empresarial. Dicha operación ha sido elevada a público ante Notario con fecha 28-12-2020 y presentada en el Registro Mercantil el mismo día. La operación mercantilmente surtirá efecto en el momento que quede inscrita en el Registro Mercantil, y posteriormente se procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad los cambios de titularidad de la finca objeto de la oferta. La cuestión gira sobre ¿Qué empresa debería presentar la oferta si a la fecha de la presentación aún no están inscritos los cambios de titularidad en favor de la Empresa Y absorbente?

RESPUESTA 1:

De acuerdo con el artículo 46.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, *“La eficacia de la fusión se producirá con la inscripción de la nueva sociedad o, en su caso, con la inscripción de la absorción en el Registro Mercantil competente”*.

Por lo tanto, en tanto no esté inscrita la fusión en el Registro de Mercantil, la oferta ha de ser presentada por la empresa X.

Si la fusión ya estuviese inscrita en el Registro Mercantil pero no estuviese cambiada la titularidad en el Registro de la Propiedad, la oferta ha de ser presentada igualmente por la empresa X, por cuanto el Pliego, en su apartado 1.3, dispone que *“La parcela/s estará/n inscritas en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario a nombre del licitador”*.

Dicho lo anterior, se recomienda incluir en la oferta una mención sobre el cambio de titularidad pendiente en favor de la sociedad absorbente y la documentación mercantil que acredite la operación de fusión entre ambas empresas X e Y, así como la documentación societaria de las mismas.

PREGUNTA 2:

Si llegado el caso, los técnicos una vez realizada la tasación, informaran a la empresa licitante que los m2 registrados públicamente de la finca ofertada son superiores a los m2 reales ¿Qué documentación necesitaría presentar la empresa ofertante para subsanar la incidencia detectada y se pueda avanzar en la operación de compraventa? Teniendo en cuenta que la empresa licitante el 13-11-2020 ya presentó en los registros públicos (registro propiedad y catastro) escrito de subsanación, pero llegado los 3 días previstos para subsanaciones en el pliego de condiciones de la oferta, tanto registro de

la propiedad como catastro, o uno de los dos, aún no hayan podido procesar el escrito de subsanación presentado.

RESPUESTA 2:

En la oferta han de hacerse constar los metros cuadrados reales.

Para la subsanación de discrepancias entre la superficie real y registral no se habilitan 3 días de plazo, sino que, de acuerdo con el Pliego, ésta habrá de hacerse antes de la formalización de la compraventa: *“En todo caso, antes de la formalización de la escritura de compraventa el adjudicatario deberá de resolver las discrepancias que puedan existir entre la realidad física de la finca y la que resulte de cualquiera de los Registros públicos (Registro de la Propiedad / Catastro)”*

Y de acuerdo con el mismo Pliego, *“El plazo para la formalización (del contrato) será el que se fije en la notificación de la adjudicación, que no podrá ser superior a tres meses a contar desde aquella”*.