

Diligencias Previas 2677/08



**AL JUZGADO DE INSTRUCCIÓN
NÚMERO TRES**

Don **JOAN BUADES FELIU** y doña **MARIA TERESA CASTELLA LOPEZ**, mayores de edad, consortes, abogados colegiados en el ICAIB, con números 951 y 1266, ambos con domicilio profesional el Palma, avenida Jaume III, 4, ante el Juzgado comparecen y **DICEN** ;

Que habiendo tenido conocimiento que este Juzgado de Instrucción, y en el seno de las Diligencias Previas referenciadas, ha incorporado las Diligencias Informativas número 152/2008 remitidas por la Fiscalía de les Illes Balears y ha diligenciado a la Unidad Orgánica de la Guardia Civil en punto a que continúe con la investigación patrimonial iniciada en su día, entendemos oportuno comparecer y realizar las siguientes,

MANIFESTACIONES

- I -

Sentido y finalidad de este escrito

En las Diligencias Informativas referidas, los fiscales que las instruyeron, elevaron al Excmo. Sr. Fiscal Superior de Balears una denuncia por presunto delito de cohecho entre cuyos denunciados se encuentran los firmantes.

Ese hecho alcanzó notoriedad desde el momento en que la denuncia, y con ella la totalidad de las Diligencias Informativas, fueron objeto de

conocimiento por diversos medios de comunicación que, a su vez lo trasladaron a la opinión pública.

Entre las noticias publicadas por algunos medios, se nos citó, indicando nuestra concreta filiación, profesión y demás datos que nos identifican plenamente, amén de tener copia de datos personales relacionados con nuestro patrimonio, ingresos, cuentas corrientes, etc.

Su Señoría dictó, el 11 de septiembre de 2009, un proveído que, entre otros particulares, decía,

sucesivas diligencias; por recibida la información Fiscal que en su anterior escrito anunciaba la Agencia Tributaria, de la que se dará traslado a las partes personadas, únase a las Diligencias de su razón y, dado su volumen, ábrase el Tomo X al que servirá de encabezamiento testimonio de la presente resolución; por recibidas de la Fiscalía de les Illes Balears las Diligencias Informativas registradas bajo el N° 152/08 ábrase con ellas el Anexo Sexto y, en atención a su volumen, quede aquél sobre la mesa del proveyente sin que se dé traslado del mismo a las partes pero también sin que se acuerde practicar diligencia alguna que en él se sustente hasta que no concluya su estudio.

De esa resolución, se colegía que si bien el Juzgado daba por recibidas las Diligencias, las dejaba sobre la mesa de S.S^a., para estudio y resolución.

Finalmente, el 21 de septiembre, el Juzgado dictó providencia, acordando proseguir con la investigación en curso, haciéndose extensiva a un posible delito fiscal, encomendando la investigación a la Unidad Orgánica de la Guardia Civil, coordinada con la AEAT y el Grupo de Delincuencia Económica de la Jefatura Superior de Policía .

Expuesto cuanto antecede, se da la concurrencia de los siguientes datos y hecho;

- I. La existencia de una investigación en curso, iniciada primigeniamente por la Fiscalía, y seguida, bajo la autoridad del Juzgado, por Unidad Orgánica de la Guardia Civil. .
- II. La indicación, en esas Diligencias Informativas, de la participación de mis principales en algunos de los hechos investigados.
- III. La atribución e incriminación realizada por la los fiscales denunciantes

en conductas que se tachan de delictivas.

- IV. El conocimiento que tienen los comparecientes de la existencia de esas Diligencias.
- V. El firme e inquebrantable designio colaborar con la Administración de la Justicia en el ejercicio de su cometido, aclarando y dando razones de cuantos extremos conozcan que pueda facilitar la investigación que el Juzgado ordena proseguir.

A lo anterior deben unirse dos consideraciones adicionales que si bien no son fácticas, justifican aún más la presentación de este escrito, (a) la queja y protesta, respetuosa pero firme y exigente, por el hecho de que los fiscales denunciadores no nos requirieran, en el curso de las Diligencias que instruyeron, la declaración, información o documentación que tuvieran a bien, ya que con toda seguridad y de inmediato se la proporcionado, y (b) el más que entendible azoramiento y preocupación que nos produce, juntamente a nuestras familias, allegados, empleados y colaboradores saber que se están instruyendo unas diligencias en las que somos objeto de investigación, sin que se nos haya dado la oportunidad de coadyuvar a la mismas y aportar elementos que puedan despejar y aclarar extremos que son objeto de esas pesquisas. Quizás jurídicamente el modo de instruir esa investigación es correcto, pero, de igual manera, debe entenderse que a cualquier persona de bien la existencia de una denuncia en su contra le acongoja, afecta y produce ansiedad (y y sin necesidad de ser pietistas para comprenderlo) ya que a nadie le satisfacen los juicios paralelos, las murmuraciones o fábulas sobre su persona, máxime cuando son infundadas.

Por todo ello, y sin perjuicio de nuestra disposición en comparecer y prestar declaración ante Su Señoría cuando desee y las veces que lo considere oportuno, interesamos que se incorpore a la causa el presente escrito que analiza y contrapone los hechos que se nos imputan en la denuncia formulada por los Fiscales, todo ello con el fin de patentizar (i) la concreta participación de mis mandantes en los hechos que la Fiscalía investigó y su adecuación plena a Derecho, y (ii) el firme designio de colaborar en la investigación, de manera voluntaria y franca, sin necesidad de requerimientos que podrían aparentar entorpecimiento, renuencia u otra actitud obstativa totalmente alejada del talante, comportamiento y trayectoria profesional y personal de los firmantes.

Para facilitar al Ilmo. Sr. Instructor el ejercicio de su ministerio, hemos redactado un escrito de tenor claro y ordenado, analizando, puntualizando y rebatiendo, una a una, las afirmaciones y valoraciones de los denunciadores que

desembocan en la imputación de un delito de cohecho.

La metodología seguida en este escrito consiste en transcribir, en párrafos sombreados y en negrita, el texto literal de la denuncia (sin enmiendas, apostillas o correcciones), folios 1571 a 1.577 de las Diligencias Informativas, para, a renglón seguido, proceder a su análisis.

Adicionalmente acompañamos diversos documentos (en soporte físico o digital), interesando su incorporación a la Causa.

- II -

Refutación del escrito de denuncia

Procedemos conforme hemos comentado,

**DENUNCIA
por delito de COHECHO**

3º.- Se dirige la presente denuncia contra:

.....

.- María Teresa Castella López con domicilio en la calle San Felio nº 8 de Palma

.-Juan Buades Feliu con domicilio en la calle San Felio, nº 8 de Palma

El domicilio que se indica es incorrecto. Nunca los señores Buades-Castella han tenido ese domicilio, en ningún tiempo han pernoctado en esa dirección y no existe ni un solo documento o dato de hecho que avale esa afirmación.

El domicilio personal y profesional del matrimonio denunciado es conocido por los denunciantes y en las Diligencias Informativas figura indicado en una pluralidad de documentos.

Designando esa dirección, San Felio, nº 8 de Palma, se crea una vinculación domiciliaria con el señor Matas, en una suerte de formación de indicios incriminatorios que no son ciertos.

ambos como propietarios y administradores de hecho de la sociedad Nova Labritja SL con CIF: B-57071532.

Los consortes Buades-Castella **NO** son propietarios de la compañía referida; ciertamente son socios de Hacienda Macondo, SL que, a su vez, fue socio de Nova Labritja, SL, titulando el 50 por 100 de su capital social, nunca más de ese porcentaje.

Negamos la condición de **administradores de hecho** que se nos arroga, sin que exista un solo antecedente que avale esa afirmación, más allá de una imputación que tiene por finalidad articular la denuncia. En efecto, la denuncia, sin prueba alguna que lo confirme, efectúa esa afirmación como cobertura y argumento para poder incluir a los consortes Buades-Castella.

Analicemos la realidad;

- La señora **Castella**, abogada en ejercicio desde 1982, fue administradora mancomunada de la compañía desde mayo hasta noviembre de 2003, siendo sustituida en el cargo por don Francisco Bernat Brondo (q.e.p.d.) diplomado en empresariales, amigo y cuñado del matrimonio Buades-Castella, fallecido en mayo de 2004.

A su fallecimiento, fue sustituido por don José Ramis Roser, economista, amigo y director financiero de las sociedades familiares de la familia Buades-Feliu.

- El señor **Buades**, abogado en ejercicio desde 1977, nunca ha ocupado cargo orgánico ni ha sido apoderado voluntario de la compañía.

En ningún tiempo el señor Buades, y la señora Castella desde noviembre de 2003, han impartido ordenes, instrucciones, han representado externamente o dirigido internamente la sociedad.

Ciertamente el señor Buades, en su condición de abogado en ejercicio, sólo o con el concurso de algún compañero/a del Bufete, ha prestado asesoramiento jurídico, redactado escritos, contratos o actas propios de su cometido profesional relacionados con Nova Labritja, SL.

Es cierto, como se desarrollará <<in extenso>>, que fue él quien, como mandatario de la entidad, negoció con el matrimonio Matas-Areal la venta del piso al que alude la denuncia. Ni una cosa ni otra le convierte

en administrador de hecho, entre otras razones porque todas y cada una de las personas que ha ocupado el cargo han estado, y están plenamente capacitadas, dados sus conocimientos y titulaciones para ejercer las funciones del mismo.

En aras a evitar erróneas interpretaciones, explícitamente hacemos nuestra la gestión y administración que, a lo largo de la vida de la compañía, han llevado sus sucesivos administradores, la calificamos de impecable, ajustada a derecho y respetuosa con el orden jurídico, de ahí que Hacienda Macondo, SL haya aprobado sistemáticamente esa gestión, agradeciendo a esos honrados administradores su actuación, al tiempo que lamentamos, de manera muy especial, que por una sinrazón se vean envueltos en un asunto tan ingrato como el que nos ocupa.

La acreditación de todo ello fluye de las propias Diligencias Informativas (contratos bancarios, notas del Registro, escrituras públicas, cuentas anuales, etc.).

Esa afirmación es muy relevante y va más allá de un mero desliz o error ya que se erige como el título de incriminación contra el matrimonio Buades-Castella al <<vestirlos>> con el ropaje de administradores de hecho para poder incluirlos en la denuncia, de ahí que remarquemos que esa afirmación, que pudiera parecer inicua, se torna en relevante y, a la vez, incierta.

.- Con fecha 25 de Octubre de 2006 la entidad Nova Labritja S.L. con CIF: B-57071532, representada por Giuseppe Violante (X-2525619-N) y José Ramis Roser (78.190.387-R) ambos como administradores mancomunados de dicha sociedad,//// vende por 950.000€ a Jaime Matas Palou y María Teresa Areal Montesinos la vivienda de 465.46 metros cuadrados de superficie construida así como el uso exclusivo de:

- .- una terraza de 23,02 metros cuadrados**
- .- una terraza-balcón 8,21 metros cuadrados**
- .- la escalera noble que da acceso a esta casa, la cual parte desde el patio central exterior y llega hasta una galería en la que se sitúa la puerta principal de esta vivienda.**
- .- el derecho exclusivo a utilizar el jardín trasero del inmueble una vez se extinga la servidumbre personal con la que esta gravado pudiendo entonces habilitar una escalera a dicho jardín desde la terraza trasera de la vivienda.**
- .- también el uso exclusivo de las antiguas caballerizas de 60 metros cuadrados de zona cubierta sita a la izquierda del patio central.**

En efecto, como consecuencia de un Procedimiento Tributario de Control, el Gabinete Técnico de la Agencia Estatal de Administración Tributaria había procedido a la valoración de los Precios de Mercado (Valor de Mercado) de la totalidad de los locales y viviendas de dicho inmueble.

Dicho informe de 180 folios fue remitido el 23-3-2009 a la Fiscalía en respuesta a la petición del Fiscal en las Diligencias Informativas 152/08. Dentro de este informe se dedican 27 folios a la valoración 24/09 realizada el 10 de Febrero de 2009 que es la que se refiere a este inmueble y en la que se indica:

El valor de mercado estimado a 25 de Octubre de 2006 es de 2.477.550 €. El informe de valoración esta firmado por María José Gil Diez-Ticio Arquitecto de Hacienda y Jefa del Gabinete Técnico y lleva el visto bueno del Jefe de la Dependencia Luís Alberto Miguez Raventós.

Nuevamente errónea narración de la realidad.

Concordamos la descripción del inmueble vendido por ser ajustada a la que figura en la escritura de declaración de obra nueva., no así el resto del relato.

En efecto, a pesar de que existen evidencias en las Diligencias Informativas, que seguidamente se comentarán, se elude distinguir entre la perfección del contrato con el agotamiento del mismo.

Lo que expondremos no es excepcional o insólito; al contrario, son miles los ciudadanos que compran una vivienda en una fecha concreta y otorgan la escritura pública, que constituye el título transmisivo, años más tarde sin que se cuestione que la compra se perfeccionó cuando se alcanzó el acuerdo inicial.

Antes de examinar los pormenores del caso, nos referiremos al Código Civil, concretamente a los artículos que regulan y norman la cuestión que nos ocupa.

El artículo 1.254 señala <<***El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio***>> (sic), el artículo 1.258 preceptúa, <<***Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a todas sus consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley***>> (sic). Finalmente, el artículo 1.450 dispone <<***La venta***

se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado>> (sic).

Sabido es que nuestro sistema de transmisión del dominio se rige por la exigencia del **título** (contrato) y el **modo** (entrega) para considerarse transmitido el dominio. El artículo 1.462 lo regula de manera magistral al señalar <<Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario>>, artículo que debe ponerse en relación con el Libro Tercero, <<De los diferentes modos de adquirir la propiedad>>, en especial el artículo 609 que dice; <<La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción>> (sic).

Adicionalmente a las disquisiciones jurídicas, entendemos que es procedente referirnos a dos palabras de uso corriente en el idioma español y su exacto significado obtenido del Diccionario de la Lengua Española, de la Real Academia de la Lengua, Vigésima Segunda Edición. Esos términos son;

<<apalabrar. tr. Dicho de dos o más personas: Concertar de palabra algo>>.

<<concertar. (Del lat. *concertāre*).

1.....

2. tr. Ajustar, tratar del precio de algo.

3. tr. Pactar, ajustar, tratar, acordar un negocio. U. t. c. prnl.>>

Ambos términos son de aplicación al referirnos a la realidad acontecida, remitiéndonos al ingente material probatorio que existe en las Diligencias Informativas.

Ese material demuestra que la venta del piso se perfeccionó en **abril de 2004**, o sea que en esa fecha se concertó de palabra la misma, agotándose el negocio jurídico transmisivo el 25 de octubre de 2006, con ocasión del otorgamiento de la escritura pública.

Igualmente está acreditado en esas Diligencias que, **además, en abril de 2004 se entregó la posesión material del piso**, en el ser y estado que presentaba, para que sus nuevos dueños pudieran acondicionarlo conforme a sus designios, gusto e intereses.

En una venta existen cuatro (4) variables relevantes, a saber, **(a) objeto, (b) precio, (c) la traditio o entrega, y (d) pago.**

Analicemos esos elementos en la venta del tan repetido <<palacete MATAS>>

- **Objeto de la compraventa.** El objeto vendido fue un piso en planta primera cuyas características registrales, coinciden con las detalladas en la denuncia.

Al perfeccionarse la venta, ese piso (**como aconteció con todos los de la finca**) se transmitió en el estado que presentaba, siendo precariamente habitable.

NO formaba parte del acuerdo, que la vendedora asumiera la ejecución de las obras de adaptación, rehabilitación o acomodación que sus adquirentes emprendieran o decidieran realizar para ajustarlo a sus necesidades. Ítem más, ignoramos las obras ejecutadas por los compradores, su alcance, contenido o coste ya que ninguna participación tuvo en ellas Nova Labritja, SL (o los firmantes). En definitiva, se vendía un <<**BUC**>>, término catalán que define a la perfección el objeto de la venta.

- **Condiciones contractuales de la compraventa.** En la compraventa a favor del matrimonio Matas-Areal se observaron **idénticas** condiciones que las de los restantes adquirentes, a saber;

- 1) Nova Labritja SL. se obligó a ejecutar, exclusivamente, las obras de los **elementos comunes e instalaciones generales.**
- 2) El comprador debía costear, a sus exclusivas expensas, las obras privativas precisas para dejar el piso adquirido <<a su gusto>>, sufragando los trabajos, materiales y elementos que eligiera, sin necesidad de atenerse a calidades, proveedores, decoración, etc. predeterminadas por la promotora. Esas obras podía ejecutarlas, de una tacada, por etapas o con el ritmo que decidiera y contratando al constructor, industriales, contratistas y subcontratistas de su directa y libre elección, sin coste alguno, ni

responsabilidad, para Nova Labritja SL. siendo esta compañía ajena a las obras y consiguientemente a cualquier beneficio que de ellas se derivase. La única limitación impuesta era no afectar a los elementos comunes y a la seguridad y estructura de la finca.

- 3) La promotora permitía a los respectivos compradores que iniciaran sus obras privativas antes de formalizar las escrituras de compraventa, con la única limitación de que esos trabajos no incidieran en el desarrollo de las obras en las partes generales o comunes.
- 4) La promotora, en el momento en que el desarrollo de los trabajos en los elementos comunes y estructurales lo permitiera, otorgaría la escritura de división horizontal, la regulación de los elementos comunes, usos y demás exigencias contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal de 1960.
- 5) El adquirente de un piso o parte determinada, si así lo deseaba, podría subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria concertado por la promotora con ARQUIA y que gravaba las diferentes partes determinadas, debiendo negociar las condiciones directamente con la entidad financiera.

Esas afirmaciones están acreditadas en las Diligencias Informativas de manera reiterada, amén de ser notorias e, incluso, reiteradamente apuntadas por las denuncias anónimas que figuran incorporadas en las Diligencias y que los fiscales denunciadores siempre han considerado muy solventes, fundadas y conocedores de la realidad.

- **Precio de la compraventa y su pago.** El precio inicialmente convenido, en abril de 2004, fue de 900.000.-€ (150.000.000.-Ptas.), no 950.000.-€

Ese importe se fijó e atención al **valor real y de mercado** del bien en aquella fecha.

No estamos ante una afirmación gratuita o voluntarista.

A fin de acreditar esa afirmación, acompañamos **tres (3) Certificados de Tasación** emitidos por TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. (TINSA), compañía de tasación inscrita en el Registro del Banco de España con el número nº 4313, de prestigio y credibilidad acreditada.


Esos certificados están datados a 21 de agosto de 2003 (vigente la opción de compra y con el proyecto de rehabilitación prácticamente definido), 3 de agosto y 22 de septiembre de 2004, con las obras de elementos comunes avanzadas y las privativas <<al aire de cada uno>>.

Esos informes, confeccionados en diferentes momentos (uno es anterior al inicio de la rehabilitación y los restantes cuando el proceso de rehabilitación de los elementos generales estaba en curso), al referirse a la parte determinada transmitida al matrimonio Matas-Areal, le asignan los siguientes valores;

➤ **21 de agosto de 2003.**

		TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas. MADRID Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313	Nº Expediente: IB-05697/03-1 V.316 Rf: CARQ Fecha: 21-08-2003 Ref. Tasador: LJB (01105 - 11-AGO/03)		
CERTIFICADO DE TASACION					
CERTIFICA:					
Las 8 Viviendas y el garaje descritos en el informe, situados en Calle Sant Feliu, nº 8, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:					
Estado del Inmueble:		EN REHABILITACION			
Situación de Ocupación:		Sin ocupante			
Nombre del Solicitante:		NOVA LABRITJA S.L.			
N.I.F./C.I.F.nº:		B-57071532			
DESGLOSE DEL VALOR DE TASACION					
	S.Coest. m²	V.TASACION Euros	VM. Unitario Euros/m²	VM.Total Euros	V.Seguro Euros
780	VIV VIV-3 P.1ª 487,20 Terrazas de 8,21 y 23,92 m2.	1.354.416,00	2.780,00	1.354.416,00	570.608,04
	VIV VIV-3 P.Baja 24,18	67.220,40	2.780,00	67.220,40	28.319,62
TOTAL UNIDAD REGISTRAL:		1.421.636,40	-	1.421.636,40	598.928,26

➤ **3 de agosto de 2004.**

		TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas. MADRID Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313	Nº Expediente: IB-05697/03-2 V.316 Rf: CARQ * 0700 PALMA Fecha: 03-08-2004 Ref. Tasador: ETS (00004 -)
CERTIFICA:			
Las 8 Viviendas y el garaje descritos en el informe, situados en Calle Sant Feliu, nº 8, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:			
Estado del Inmueble:		EN REHABILITACION	
Situación de Ocupación:		El inmueble está en obras	
Entidad Financiera:		CAJA DE ARQUITECTOS S.DAD.COOP.CTO.LTA.	
Nombre del Solicitante:		NOVA LABRITJA S.L.	
N.I.F./C.I.F.nº:		B-57071532	

VALOR HIPOTECARIO HIPOTESIS INMUEBLE TERMINADO					
S.Const.	Valor Hip. Inmb. Ter.	Valor Hip. Unitario	VM. Comparación	V.Tasación	
m²	Euros	Euros/m²	Euros	Euros	
V03	VV VV-3 P.1º 487,20 Terrazas de 0,21 y 23,92 m2. V.Seguro 670.608,64 Euros	1.489.857,60	3.058,00	1.489.857,60	902.778,64
	VV VV-3 P.Baja 24,18 V.Seguro 28.519,62 Euros	73.942,44	3.058,00	73.942,44	44.605,68
TOTAL UNIDAD REGISTRAL:		1.563.869,04			

➤ 22 de septiembre de 2004.

	TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.	1º Expediente IB-05697/03-4 * V.316
	José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas. MADRID Tel. 91 372 75 00 Fax 91 372 75 10 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4312	Rf: CARO * 0700 PALMA Fecha: 22-09-2004 Ref. Tasador: ETS (00015 -)

CERTIFICADO DE TASACION

CERTIFICA:

las 6 Viviendas, las 2 Oficinas y los 2 Garajes descritos en el informe, situados en Calle Sant Feliu, nº 8, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: EN REHABILITACION
 Situación de Ocupación: El inmueble está en obras
 Entidad Financiera: CAJA DE ARQUITECTOS SDAD.COOP.CTO LTA.
 Nombre del Solicitante: NOVA LABRITJA S L
 N.I.F./C.I.F.nº: B-57071532

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB-05697/03-3

VALOR HIPOTECARIO HIPOTESIS INMUEBLE TERMINADO

S.Unid	S.Const.	Valor Hip. Inmb. Ter.	Valor Hip. Unitario	VM. Comparación	V.Tasación
m²	m²	Euros	Euros/m²	Euros	Euros
nº 003	VV VV-3 P.1º 572,85 V Seguro 670.607,68 Euros	1.488.890,00	2.600,00	1.488.890,00	1.053.160,58
TOTAL UNIDAD REGISTRAL:		1.488.890,00			

Los certificados de tasación obran incorporados en escrituras públicas, en expedientes de la entidad de crédito y son de rigurosidad incontrovertible, emitidos por tasadores expertos, una vez girada exhaustiva visita a la totalidad del inmueble (interiores y exteriores), valorando el proyecto, efectuando métodos comparativos, con indicación y concreción de los testigos, detallando los elementos de homogenización, etcétera y todo ello referido a los años 2003 y 2004.

Adicionalmente señalar que esas tasaciones tenían por finalidad obtener, y mantener, la financiación solicitada a la entidad financiera ARQUIA, siendo ésta quien eligió la compañía de tasación, de ahí que

mal argüirse que las tasaciones sean acomodaticias, manipuladas o influenciadas.

Como contrapunto de esas tasaciones, en las Diligencias Informativas se unen unos informes de tasación confeccionados <<ex post>>, en 2009, transcurridos más de cuatro (4) años, por una arquitecta del Ministerio de Hacienda que reconoce haberla emitido valorando el inmueble terminado, a precios de octubre de 2006 sin haber visitado el inmueble (ni antes, ni durante, ni después de las obras), informe que hemos rebatido con contundencia en los escritos que acompañamos y a los que nos remitimos debido a su extensión.

Por último recordar, y si es necesario intentaremos acreditarlo, el vertiginoso aumento de los precios inmobiliarios en los años a los que nos referimos.

¿Por qué el precio se aumentó de 900.000 a 950.000.- Euros?

La explicación es sencilla.

La promotora, una vez que las obras en los elementos comunes y estructurales alcanzaron un nivel de definición y ejecución suficiente, otorgó, el 29 de octubre de 2004, la escritura de división horizontal que posibilitaba la transmisión de las partes determinadas a sus adquirentes, indicándoles su interés en materializar esos otorgamientos cuanto antes.

Así pues, las escrituras se otorgaron en las siguientes fechas,

- Ana Serra, 29 de octubre de 2004.
- Daniel Llofriú y José Linares, 8 de noviembre de 2004.
- Margarita Mira y Pelaires, SL, 17 de diciembre de 2004.
- Giuseppe Violante, 31 de diciembre de 2004.
- Hacienda Macondo, SL, 8 de febrero de 2005.

Nótese que todas, excepto la del matrimonio Matas-Areal, se formalizaron en la época prevista.

Los consortes Matas-Areal manifestaron su imposibilidad pagar el precio pactado, o sea el diferencial entre la responsabilidad hipotecaria que aseguraba el piso vendido y los 900.000.-€, más el IVA, convenidos, ya que aún no habían conseguido vender su vivienda en C'as Catalá, no sin añadir que esperaban materializar esa venta en breve.

A la vista de ello, y las necesidades de tesorería, el 31 de diciembre de 2004, Nova Labritja, SL incrementó el importe del préstamo hipotecario concertado con ARQUIA en 270.000.-Euros, financiación precisa para ir finalizando las obras de los elementos comunes; ese incremento del préstamo se garantizó con un mayor gravamen de la parte determinada vendida al matrimonio Matas-Areal, a quienes se informó cabalmente de ese proceder.

La realidad es que los compradores no vendieron su vivienda con la rapidez que habían anunciado, generando un aumento de onerosidad y coste para la promotora. Planteada por la promotora la cuestión a los consortes Matas-Areal, finalmente se avinieron a incrementar el precio inicialmente pactado en 50.000.-€, estableciéndose un precio definitivo de 950.000.-€ más su IVA, o sea 1.016.500.-€, cantidad que se pagó en la forma que reseña la escritura (parte en subrogación en el préstamo, el resto mediante una operación bancaria efectuada por ARQUIA el día de la firma)

¿Por qué no se formalizaron la escritura pública, o contratos privados, cuando se convino la compraventa?

Al comentar el asunto, son recurrentes preguntas del siguiente tenor, ¿Por qué no se otorgó escritura al alcanzar el acuerdo?, ¿No había contrato privado?, cumple, por tanto, dar una explicación.

Partiendo de la premisa que para la perfección de la contratación no es menester la concreta fórmula documental, añadiendo a ello que no se firmó contrato privado con ninguno de los compradores, otorgándose directamente las escrituras públicas de compraventa a pesar de que todos los pisos, excepto en el caso del ático de Mira-Pelaires que se consensuó pocas semanas antes de la firma, se apalabraron en el primer cuatrimestre de 2004 ya que en Pascua de 2004 todas las operaciones de venta, excepto las de ese ático, estaban concertadas.

La explicación es sencilla y radica en razones diversas que seguidamente se relacionan,

- 1) No estaba hecha la **división horizontal** y el propio devenir de la obra aconsejaba no otorgar títulos que pudieran entrar en confrontación con el resultado final de los elementos comunes. En efecto, algunos servicios generales, que devinieron en elementos comunitarios, se fueron modificando en el devenir de la obra, circunstancia que no es extraña en obras y trabajos de rehabilitación ya que se plantean situaciones en el curso de la obra, inesperadas al proyectarse, que exigen una respuesta no programada. El consejo jurídico, en casos así, es esperar a que los elementos estructurales comunes estén terminados, o perfectamente definidos, y otorgar entonces la división horizontal evitando con ello, y supuesto de introducirse futuras variaciones o modificaciones, alteraciones del régimen de la propiedad horizontal en las que sería necesario el concurso del adquirente.

- 2) **Controversia sobre la tributación de las compraventas.** En efecto, cabía la posibilidad de que las ventas estuvieran sujetas a IVA (como así fue) caso de que se considerara que el volumen de rehabilitación era relevante; por el contrario, estarían gravadas por ITP si esa rehabilitación se consideraba de menor entidad o secundaria. La cuestión no era trivial ya que el sujeto pasivo del impuesto es distinto (vendedor o comprador) según se devengara uno u otro impuesto. Finalmente el asesor fiscal de la compañía entendió que las ventas tributaban por IVA y así se hizo.

Nótese que la Consellería de Hisienda del Govern Balear, y así consta en las Diligencias Informativas (**folio 1964**), examinó, en enero de 2007, el expediente a fin de determinar si se había devengado el ITP para poder girar la oportuna liquidación.

- 3) **Devengo del impuesto.** Si se otorgaban los títulos de transmisión (ya fueran públicos o privados) y, además, se entregaba la posesión se devengaban los impuestos correspondientes. Supuesto de estar sujeta la transmisión al IVA, la vendedora debería ingresar el importe en la Hacienda Pública, percibiéndolo de la compradora. En el concreto caso del matrimonio Matas-Areal ese pago no era posible al haber manifestado no estar en condiciones de pagar siquiera el IVA, 63.000.-€, hasta que vendieran su vivienda de C'as Catalá. En definitiva firmar contratos no era conveniente para la promotora si ello no iba acompañado del pago del precio, circunstancia que en el caso que nos ocupa no acontecía, por lo dicho.

- 4) **Seguro decenal.** Para la inscripción de la escritura de declaración de rehabilitación, reforma y división horizontal se suscitaba la controversia de si era preciso concertar el seguro de decenal preceptuado por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) 38/99. La formalización de ese seguro exigía la previa supervisión de un Organismo de Control Técnico (O.C.T.). En los trabajos de rehabilitación de los elementos comunes y generales no había intervenido ninguna, al mostrarse reacios a participar en obras de rehabilitación debido a su complejidad e incógnitas constructivas. Hasta que ese extremo se solventó, y no fue precisamente fácil (Existen diversas Resoluciones de la D.G.R.N. que dan fe de la complejidad de la cuestión), el otorgamiento de la división horizontal y ulteriores ventas resultaba imposible ya que el artículo 20 de dicha Ley *dispone <<Requisitos para la escrituración e inscripción 1. No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.>> (sic).*
- 5) **Garantía de cobro.** Por último, y no por ello menos importante, la vendedora no asumía riesgo entregando la posesión inmediata (no la mediata) a los compradores y permitirles ir ejecutando obras de restauración, consolidación o reestructuración de sus respectivos pisos, ya que el inmueble seguía titulado a su nombre. Los compradores iban incorporando valor y en el improbable caso de impago del precio, disputa, litigio o controversia, la vendedora mantenía la condición de <<dominus>> de los bienes por lo que el riesgo era muy remoto para no decir nulo.

Todas estas consideraciones fluyen de las Diligencias Informativas que los denunciantes han estado instruyendo durante seis (6) meses. Un análisis medurado y respetuoso con la imparcialidad aboca a esa conclusión.

Adicionalmente, cuesta entender que si se investiga sobre la irregularidad de la compraventa de un piso no se llame a declarar a comprador y vendedora para que den una explicación clara, razonable, documentada y entendible de las vicisitudes acontecidas y se realicen las más variadas investigaciones periféricas, incorporando un cúmulo de documentación inhábil para la investigación. Y no es una valoración o consideración interesada, ya que así lo asevera el Excmo. Sr. Fiscal General del Estado al afirmar que

<<no se ha obtenido dato concreto alguno que confirme mínimamente tal hipótesis, fechas, objeto, número, naturaleza o documentación>> (sic.

Esta tasación sigue los mismos parámetros que la efectuada a otros contribuyentes vecinos del investigado a los que la AEAT parece que sigue actuaciones inspectoras.

Esta afirmación se desactiva con un simple comentario.

Ni la AEAT, ni la Consellería d'Hisenda del Govern Balear, ni el Ajuntament de Palma, han incoado expediente alguno a los compradores (1) señora Serra, (2) señor Llofriu, (3) señor Linares, (4) señorita Mira y (5) Pelaires, SL. Así nos lo han ratificado las personas citadas, añadiendo que no se ha efectuado comprobaciones de valores ni les han levantado acta alguna. La AEAT se ha limitado a efectuar unas valoraciones <<ex post>>, sin consecuencia alguna o aparente finalidad, más allá de apalancar la denuncia.

En efecto la AEAT ha incoado a Nova Labritja, SL, un expediente de comprobación sobre transmisiones entre empresas vinculadas (concretamente las ventas realizadas al señor Violante y a Hacienda Macondo, SL) sin que de esos expedientes puedan derivarse consecuencias por las razones que se exponen <<in extenso>> en los escritos que acompañamos. A día de hoy ese expediente está en trámite y estamos en la fundada creencia de que cuando pase el cedazo de los tribunales, quedará desactivado (véanse los sólidos argumentos que se desarrollan en los escritos presentados).

De dicha valoración realizada por la AEAT se dio traslado al Director de la Oficina de Información Deontológica del Colegio de Arquitectos (Rafael Balaguer Galmés) que actúa como perito judicial en diversas causas y en diligencias de Investigación de la Fiscalía -con promesa de guardar secreto y actuar rectamente- quien confirmó la corrección del procedimientos para determinar el valor y consideró escaso el valor determinado ya que él considera mas adecuado al valor de mercado para esa fecha el de 2,86 millones de euros puesto que encuentra ciertas salvedades en la tasación de la AEAT. En efecto, este perito no comparte algunos coeficientes de homogeneización de las muestras de testigos (porque no se computó la ausencia de parking en diversos testigos) y no se ha valorado algo trascendente (que afecta al precio de mercado) como es el hecho de tratarse de es una casa señorial y exclusiva con elementos escultóricos y una fachada muy trabajada de

un estilo ecléctico muy cercano al renacentista.

Ignoramos en que términos se solicitó la opinión del arquitecto Balaguer. Simplemente señalar que ese profesional no requirió visitar, ni visitó, el inmueble, no examinó los pisos, ignora las calidades, acabados, equipamientos, instalaciones, distribución; siquiera conversó con el arquitecto Violante autor del proyecto de rehabilitación y director de las obras de las zonas comunes para requerirle la información o documentación que pudiera precisar. Poco, o nulo, crédito merece una valoración de una obra de rehabilitación de las características que nos ocupa, realizada sin visitar <<in situ>> el bien valorado, sin conocer los materiales, acabados, equipamiento, acomodación y adecuación de las partes distintas partes determinadas que conformaban los bienes a tasar y sin referirse a (i) la época de su valoración (si en 2004, 2006 ó 2007), y (ii) si se atiende a la vivienda concluida, acabada y equipada o simplemente en estructura y pendiente de acondicionamiento, restauración, adecuación y rehabilitación.

En realidad, el hecho de que el inmueble tiene un valor muy superior es casi un hecho notorio.

Cierto es que hoy, e incluso en 2006, el inmueble que en 2004 adquirió el matrimonio Matas-Areal tiene un precio superior a 900.000.-€ y que, previsiblemente, se incrementará con el paso de los años, suele acontecer.

Pero ese no es el <<thema decidendi>>. En efecto, las cuestiones molares son tres, (i) fecha en que se alcanza el acuerdo y se perfecciona el contrato, (ii) precio pactado, y (iii) objeto y cosa vendida. Otras consideraciones son fuegos de artificio, argumentos hueros e insustanciales, inadmisibles en una denuncia del calado de la que nos ocupa.

Pues bien, la tozuda realidad es que;

- La venta se convino y perfeccionó en abril de 2004. En este punto debemos remarcar, entre otras, la declaración que consta en el folio 1553 de las diligencias informativas mencionadas, declaración del constructor que rehabilitó la vivienda de los señores Matas-Areal, don **Juan Serra Cladera**, folio 1553 y siguientes. En la misma se manifiesta textualmente lo siguiente;

Que comparece a requerimiento de los Instructores aportando los documentos que a continuación se relacionan:

- Copia Plan de Seguridad y Salud relativo a la reforma y rehabilitación de la vivienda sita en la Calle Sant Feliu nº 8 1º de Palma de Mallorca con registro de entrada en la Consellería de Trabajo y Formación nº 16231 de fecha 15 de octubre del 2004.
- Copia de la comunicación de apertura o comienzo de la actividad presentada con idéntica fecha en dicha Consellería.

PREGUNTADO si en dicha fecha se habían iniciado algún tipo de obra, MANIFIESTA que únicamente se limitaron hasta dicha fecha a desmontar y acondicionar el inmueble para su reforma integral, procediendo a la toma de catas al objeto de conocer el estado real del inmueble.

PREGUNTADO bajo que supervisión o indicación recibía las instrucciones, MANIFIESTA que bajo las órdenes de Maite Areal.

PREGUNTADO sobre que fecha aproximada podríamos estar hablando, MANIFIESTA que en aquellos entonces se encontraban realizando trabajos en la Sede del Partido popular sita en la Calle Palau Real, motivos por los que por la proximidad al inmueble de la calle Sant Feliu se desplazaron en numerosas ocasiones. Que como fecha aproximada sería a mediados del año 2004.

PREGUNTADO que trabajadores destinó a la obra de la calle Sant Feliu nº 8 1º, MANIFIESTA que únicamente llevó a tres o cuatro trabajadores de confianza cuando puntualmente iban a la obra, por indicación directa de Maite Areal. Que en ocasiones podían pasar largos periodos de tiempo sin realizar ningún tipo de trabajo en la misma.

PREGUNTADO quienes eran los responsables directos de las obras y daban las instrucciones, MANIFIESTA que era la Señora Maite Areal.

PREGUNTADO desde cuando tuvo conocimiento que el citado inmueble pertenecía a la familia Matas-Areal, MANIFIESTA que desde el primer día que entró en dicha obra en el año 2004.

- El objeto vendido era un piso precariamente habitable que precisaba de rehabilitación, adecuación e inversión, debido a asumir sus compradores esos costes, de igual manera como aconteció con las restantes partes determinadas vendidas, que no eran sino <<bucs>> determinados y de destino privativo, con elementos comunes y servicios generales ejecutados por la promotora.

Resulta muy ilustrativa, a esos efectos, la certificación que el 4 de marzo de 2008, y con ocasión de una Inspección girada por el Ajuntament de Palma, para comprobar el correcto pago del Impuesto sobre Construcciones Edificaciones y Obras (ICIO) emitió la dirección facultativa, mucho antes de que las Diligencias de la Fiscalía se incoaran.

Acompañamos copia íntegra de esa certificación, habiendo solicitado testimonio al Ajuntament de Palma a efectos de concordancia. La misma señala;

-Que el costo de las obras realizadas finalmente ascendió a 541.890'27 euros, del cual el 100% del presupuesto de la obra arriba mencionada se ha dedicado a la rehabilitación de elementos comunitarios del Edificio, de los cuales más de un 70% a elementos estructurales.

- Que no se ha realizado intervención en el interior de las viviendas y locales, salvo en lo que afecta a las instalaciones generales, puesto que ya reunían condiciones mínimas de habitabilidad y que anteriormente a nuestra intervención el inmueble estaba integralmente habitado.

- Se entregó la posesión del piso, y con ello la posibilidad de iniciar las obras de reforma (como así fue), al alcanzarse el acuerdo de venta, eso es desde abril de 2004, nos remitimos a lo dicho.
- El precio convenido, 900.000.-€uros, era concorde al estado que presentaba ese piso, en abril de 2004.
- Los criterios para la determinación del precio están en línea a los seguidos en la totalidad de las transmisiones realizadas en la promoción.
- El precio finalmente pagado se incrementó por la demora sufrida en el otorgamiento de la escritura pública y pago del precio pactado inicialmente.

Lo dicho no solo es notorio sino que, y eso es lo importante, es la verdad.

Basta señalar que para un inmueble del mismo edificio que el de la persona investigada (el señalado como escalera uno planta tercera A) con 205 metros cuadrados construidos (frente a los 465 m2 de Matas) con muchos menos usos y terrazas que los del denunciado, la AEAT le calculó un valor determinado para Diciembre del año 2004 superior al millón de euros y que en el año 2007 (nueve meses más tarde que el de

Jaime Matas) fue tasado a efectos hipotecarios en 1,342 millones de euros.

Es evidente que el que tiene doble superficie, jardín y mayores usos no puede tener un valor inferior al más pequeño (950.000 € frente a 1.342.000 €).

La afirmación no es, en absoluto, rigurosa.

- El matrimonio Matas-Areal había comprado en 2004 y no en 2006 ó 2007. No referimos a lo dicho en el punto anterior.
- El piso al que aluden los denunciantes no tiene la superficie que señalan. Se silencia que en ese ático, de altura interior considerable (véanse las fotos obrantes en las tasaciones) su propietario construyó, a sus costas, un nivel que amplía significativamente la superficie registral vendida en su momento, lo rehabilitó, acondicionó equipó y amuebló con elementos de gran calidad, dotándolo de cuanto fuere preciso para tener una vivienda de lujo; ese fue el piso a cuya venta se refiere la denuncia.

Aportamos certificación expedida por la Dirección Facultativa, acreditativa de la protesta por la ejecución de esos trabajos en la planta ático, su naturaleza, fecha de ejecución y afectación a la configuración y estructura del piso.

- No existe homogeneidad que permita la comparación entre, (a) un piso ático totalmente equipado, amueblado y “puesto al día”, vendido en 2007, con (b) la vivienda adquirida por el matrimonio Matas-Areal en 2004, que si bien era de mayor superficie y más <<noble>> precisaba de rehabilitación, acondicionamiento, adecuación y equipamiento. La homogeneidad obliga a confrontar elementos comparables en tiempo y situaciones semejadas, so pena de incurrir en arbitrariedad.
- La denuncia nos e ajusta a la verdad cuando alude a la tenencia de jardín por parte del matrimonio Matas-Areal. Tiene, en su caso, una expectativa de un jardín sobre el que existe una servidumbre de uso, con carácter exclusivo y excluyente, a favor de la Congregación de Misioneros de los Sagrados Corazones de Jesús y María, orden religiosa de larga historia y que, esperamos, prosiga por muchas centurias su ministerio generoso y solidario. Es imposible que se de valor a esa expectativa por la incertidumbre que comporta al estar

constituida a favor de una congregación religiosa y no de personas concretas.

El 25 de Octubre de 2006 la fecha en la que Jaime Matas Palou recibe la dádiva o regalo en especie por cuantía (al menos) de 1.527.550 € era el Presidente de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y Presidente del Partido Popular de Baleares.

Estamos ante la imputación de la comisión de un delito grave, incorporada a una denuncia dirigida a su superior jerárquico para que, a su vez, la presente ante el Juzgado de Instrucción, y con todo respeto pero con la misma energía, queremos señalar que los hechos imputados no son ciertos, sino todo lo contrario muy, muy inexactos.

Abona la tesis de falta de rigor de la denuncia, el hecho de que si el señor Matas únicamente es titular de la mitad indivisa del inmueble, la dádiva sería, solamente, de la mitad, lo que evidencia el escaso rigor de la misma.

Y que quede claro que para la gente de bien, tan reprobable, execrable y perseguible es una dádiva de 750.000.-€ como de 1.500.000.-€.

La sociedad vendedora es Nova Labritja SL tiene como administradores mancomunados iniciales a Giuseppe Violante (arquitecto) y María Teresa Castella López (abogada y esposa del abogado Juan Buades Feliu) más tarde es sustituida esta última por otro administrador mancomunado.

En la denuncia se silencian dos datos respecto a la señora Castella, que deben considerarse relevantes, a saber (i) que la señora Castella dimitió de administradora mancomunada en noviembre de 2003, por lo que siquiera representó a la compañía en la compra del edificio, (ii) que fue sustituida por un administrador mancomunado que falleció, don Francisco Bernat Brondo, diplomado en empresariales y cuñado de los señores Buades-Castella, siendo éste sucedido en el cargo de administrador mancomunado por el señor Ramis Roser, amigo, economista y persona de confianza de aquellos. Ambos administradores eran perfectamente hábiles, tanto por titulación, conocimientos y práctica profesional, para administrar compañías, siendo escrupulosos en la observancia del mandato de diligencia y lealtad que los textos legales les imponen.

Nada más lejano a testaferros o fiduciarios como, incluso, se ha llegado a proponer y que el Excmo. Sr. Fiscal General del Estado fue taxativo al

desaprobar esas insinuaciones al afirmar,

Asimismo, se planteaba en las denuncias la hipótesis -muy alejada de la anterior- de que la sociedad vendedora Nova Labritja se hubiera constituido para canalizar el dinero recibido por el matrimonio Matas-Areal en concepto de comisiones ilegales, sin que tampoco esta segunda posibilidad haya sido acreditada en los seis meses que ha durado la investigación, siquiera a nivel indiciario. Cabría además la posibilidad de que la entidad mercantil Nova

Por los datos obtenidos la titularidad de las participaciones sociales de esta sociedad está repartida entre Giuseppe Violante y la familia Buades/Castella.

Persiste la denuncia en la inexactitud.

Simplemente señalar que esas participaciones pertenecían al señor Violante y a Hacienda Macondo, SL, compañía cuyos socios son, en efecto, el matrimonio Buades-Castella y que opera en el tráfico mercantil, sin incidencia alguna, desde 1997.

Aunque figure únicamente como administradora la esposa dos testigos manifiestan que en toda escritura notarial de la sociedad estaba presente Juan Buades Feliu.

Nos alzamos ante la sinrazón del argumento.

En primer lugar, hay que preguntarse ¿a que sociedad se refiere el pasaje transcrito, a Nova Labritja, SL o a Hacienda Macondo, SL?

En segundo lugar, ¿es incorrecto, ilegal o delictivo que un abogado en ejercicio asista a un cliente en la firma de un, dos, tres o todas las escrituras que ese otorgue?, ¿desmerece ese hecho si, además, ese abogado tiene intereses económicos indirectos en esa transacción?, si es así, realmente debemos confesarnos culpables, con reincidencia y reiteración, ya que la asistencia a múltiples firmas, de múltiples clientes, en una amplísima variedad de operaciones ha sido constante, realidad que afirmarán no dos sino centenares de testigos, entre ellos la práctica totalidad de notarios que han dado fe, en los últimos 30 años, en Palma.

Abona nuestra queja que (i) la afirmación no es cierta, y (ii) en las Diligencias Informativas no se identifican a esos testigos que manifiestan <<que

en toda escritura notarial de la sociedad estaba presente Juan Buades Feliu>> (sic), por lo que son quimeras o no se han aportado a las Diligencias todas las actuaciones instruidas.

Para terminar ese pasaje señalar que el señor Buades, con toda seguridad, asistió a las firmas en las que fue parte Nova Labritja, SL que seguidamente relacionamos;

- 1) **La escritura de compraventa del inmueble**, concertada el 17 de diciembre de 2003, y la de préstamo con garantía hipotecaria que se firmó a continuación. Además de la importancia intrínseca del acto, se da la circunstancia de que ARQUIA, a última hora, instó a los socios de la prestataria para que afianzaran la operación, lo que motivó una cierta controversia ya que no estaba pactado, y al afectar a su patrimonio familiar, el señor Buades entendió que debía estar presente y velar por sus intereses y el de los suyos, oponiéndose al afianzamiento, como así acordó finalmente.
- 2) **La escritura de compraventa a favor del matrimonio Matas-Areal**, otorgada el 25 de octubre de 2006. Cortesía hacia la persona que ocupaba el cargo de President de la Comunitat Autònoma de Balears. Estoy en la creencia de que ser el comprador distinto y existiera una relación de conocimiento (por ejemplo, los propios denunciantes), hubiera asistido igualmente.

Debe ser objeto de investigación también la relación entre los propietarios de Nova Labritja (Violante y familia Buades) y las administraciones públicas a fin de depurar si se trata de una dádiva por recompensa de acto ya realizado, por promesa de realizar otro y si el mismo es justo, injusto o delictivo y así concretar el posible tipo penal (426, 425, 420 ó 419).

Por la información facilitada por la AEAT se conoce que BUFETE BUADES y HACIENDA MACONDO (sociedades de Juan Buades Feliu) tuvieron contratos con la administración autónoma en el año 2005, 2006, 2007, y que GABINETE MULTIDISCIPLINAR ADD UNO y ZANOBIA ARQUITECTURA (sociedades de Giuseppe Violante) en los años 2005, 2006 y 2007 tuvo contratos con organismos autonómicos y ayuntamientos gobernados por el PP.

Esa imputación nos duele, afecta, daña, desprestigia, mancha, deshonra, mancilla, denigra y contra ella nos rebelamos con la mayor firmeza y

arrestos puesto que, además de un irreparable daño personal y profesional, que al escribir esas líneas ya se nos ha infligido y se mantiene, supone el cuestionamiento de un comportamiento profesional que, a la luz de datos objetivos, es impecable. Los bienes a los que nos hemos referido

Los denunciantes, sin fundamento alguno, y para poder soportar su denuncia, mantienen la existencia de un **posible cohecho** al socaire de que <<se conoce que **BUFETE BUADES** y **HACIENDA MACONDO** (sociedades de Juan Buades Feliu) tuvieron contratos con la administración autónoma en el año 2005, 2006, 2007>> (sic) anudando a ese hecho la venta, a precio muy inferior, sostienen, para concluir que existe dádiva a favor del señor Matas.

Resulta inaudito que habiendo tenido durante SEIS (6) largos meses a su disposición a la AEAT, a la Guardia Civil, a la Administración Autonómica y a todo ciudadano, corporación o entidad a quien han tenido a bien pedir información, no se han dirigido a quienes ahora denuncian.

En las Diligencias Informativas, concretamente en los folios números **1.048 a 1.082** aparecen los datos de la contratación que las compañías que citan mantuvieron con la Administración autonómica ya que se han incorporado el listado de operaciones superiora 3.000 (IVA incluido), los llamados modelos 347. Nótese que existe total concordancia entre las declaraciones de la Administración pagadora y las del Bufete perceptor.

Bufete Buades Asesores Legales, SRL, facturó, a la Administración Autonómica, entre 2005 y 2007, ambos inclusive, un total de 110.285'96.- €, más 17.645'75.- € en concepto de IVA.

Acompañamos las facturas acreditativas de esos pagos y que soportan los mismos.

Al ser esta cuestión especialmente relevante, relacionamos los montos facturados a la Administración autonómica con el volumen total de facturación del Bufete en el periodo 2005 a 2007. Estos importes lucen en las cuentas anuales de la sociedad, depositadas en el Registro Mercantil de Mallorca.

Los importes que se detallan son **IVA incluido**, o sea que debería detraerse el 16 por 100 para hallar la base y, en realidad, el importe facturado imputable a esa compañía.

A	Facturación total Bufete	6.662.979'91.- €.
B	Facturación a la Administración Autonómica	127.931'72.- €
C	Porcentaje que supone B sobre A	1,92 %

AÑO 2005		
A	Facturación total del Bufete	1.914.715,11 €
B	Facturación a Administraciones autonómicas	22.004,00 €
C	Porcentaje del B sobre A	1,15 %
Detalle de los asuntos y organismos pagadores		
Dir. Gral. Projectes	Son Angelats	3.444,00 €
IDI	Yanko/Pielsa	11.600,00 €
IDI	Prestación servicios	6.960,00 €

AÑO 2006		
A	Facturación total del Bufete	2.322.267,39 €
B	Facturación a Administraciones autonómicas	15.737,14 €
C	Porcentaje del B sobre A	0,68 %
Detalle de los asuntos y organismos pagadores		
Dir. Gral. Projectes	Son Angelats	3.944,00 €
Conselleria Turisme	Decreto consumidores	4.640,00 €
IDI	Prestación servicios	7.153,14 €

AÑO 2007		
A	Facturación total del Bufete	2.425.997,41 €
B	Facturación a Administraciones autonómicas	90.190,58 €
C	Porcentaje del B sobre A	3,72 %
Detalle de los asuntos y organismos pagadores		
Dir. Gral. Projectes	Son Angelats	1.160,00 €
IDI	Son Angelats	5.800,00 €
IDI	Yanko/Pielsa	69.600,00 €
IDI	Prestación servicios	5.510,58 €
Conselleria Comerç	Majórica	8.120,00 €

Acompañamos en papel los <<pantallazos>> de los expedientes en soporte digital copia de los mismos ya que su impresión generaría una multitud indeseada de folios (miles).

Ignoramos un dato que podría ser ilustrativo, se trata del total importe de la facturación que, en concepto de **servicios jurídicos externos**, se generó,

durante los años 2005 y 2007, a cargo de las diversas Administraciones Publicas de Baleares, para, seguidamente, relacionar esa cifra con la facturada por nuestro Bufete.

Adicionalmente señalar que;

- El Polígono de Son Angelats, en Soller, es una realidad en la que el letrado urbanista del Bufete tuvo una intervención muy destacada tanto en la negociación a tres bandas (INVIFAS, Ajuntament y Govern Balear) como en su posterior desarrollo y materialización.
- El Decreto 4/2007 de 2 de febrero, de la Conselleria de Turismo regulador de los procedimientos de reclamación de los usuarios turísticos, cuyo borrador preparamos, se aprobó, publicó y entró en vigor, sin que nos conste que haya sido derogado, ni modificado.
- Los importes que se vio obligado a satisfacer el Govern Balear a Caixa de Balears por los fianzamientos prestados a Yanko, quedaron cabalmente garantizados con la hipoteca sobre las marcas que se constituyó y cuya preparación, redacción y asesoramiento corrió a cargo de los letrados de Bufete Buades.
- Igualmente exitosa fue la defensa de esos créditos en el seno del Concurso, consiguiendo mantener el privilegio y asegurar la recuperación de ese riesgo, superior a 2.000.000.-€ comprometidos por la Administración.
- El Concurso Voluntario de Yanko, SA se solventó en términos muy convenientes, a la vista de las dificultades existentes, consiguiéndose el acuerdo de los agentes económicos intervinientes y Administraciones implicadas. En las múltiples negociaciones y en la redacción del protocolo de acuerdo tuvo una intervención determinante de Bufete Buades.
- El protocolo de Majórica, SA permitió asegurar la continuidad de la empresa en Mallorca y la preservación de más de 200 puestos de trabajo. Ese protocolo y convenio fue negociado, redactado y preparado por los letrados de Bufete Buades.

Expuesto lo anterior y a la vista de los importes pagados, el trabajo desarrollado y los resultados conseguidos ¿Es de recibo sostener que existe una dádiva de más de 1.500.000.-€uros a cambio de contrataciones por trabajos realmente ejecutados, de significativa complejidad, con intereses en

controversia de muy elevado valor económico, pagándose por ello un total de 110.285'96.-€, sostenerlo, además de ser incierto, supone una ofensa a la inteligencia y un ataque al recto sentido común.

- III -

Somero apunte del delito de cohecho

El Capítulo V del Título XIX, relativo al delito de cohecho, encabeza el grupo de infracciones delictivas comúnmente denominadas de corrupción, que comprende, además de este delito, el de tráfico de influencias, malversación, fraudes y exacciones ilegales y en general los abusos en el ejercicio de la función pública, enderezados a la obtención de un beneficio habitualmente económico. Este tipo de conductas se articulan en torno a un elemento común, la instrumentalización del cargo con fines ajenos a los públicos.

La «ratio» incriminadora de estas conductas, salvo podríamos afirmar la tipificada en el artículo 426 CP, debería cifrarse en el respeto del principio de imparcialidad u objetividad en el desempeño de la actividad pública, como una de las condiciones esenciales para su correcto funcionamiento (vid., en este sentido, Orts, Morillas y Portilla, Rodríguez Ramos y Valeije). Lo que propiamente se configura como objeto jurídico de tutela en el delito de cohecho es el respeto al principio de imparcialidad, que debe ser entendido como ausencia de interferencias en la adopción de decisiones públicas, que únicamente deben estar guiadas por los fines que legalmente justifican su desempeño. El menoscabo del citado principio se produce en el momento en que se constata un «acuerdo» o «trato» entre funcionario y particular, dirigido a la obtención de un acto o resolución determinado o determinable.

Por su parte, en el artículo 426 del Código Penal, regulador del denominado doctrinal y jurisprudencialmente delito de cohecho pasivo impropio, se tipifica como delito: «la autoridad o funcionario público que admitiere dádiva o regalo que le fueren ofrecidos en consideración a su función o para la consecución de un acto no prohibido legalmente», imponiéndole la pena de multa de tres a seis meses.

El bien jurídico protegido específico para la modalidad delictiva del cohecho pasivo impropio, se identifica con la preservación de la confianza pública en que los funcionarios ejercen sus funciones, en un Estado de Derecho, sometidos exclusivamente al imperio de la ley (Auto del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2007, que, a su vez, cita la STS de 16 de marzo de 1998, y en parecido sentido la STS 361/1998, 16 de marzo).

En el presente escrito, es absolutamente ilustrativo que la << supuesta contraprestación >> que se manifiesta en la denuncia se trate de los 110.285'96.-€uros, que **Bufete Buades Asesores Legales, SRL**, facturó a la Administración Autonómica, entre 2005 y 2007, ambos inclusive, **por un ingente trabajo realizado y con resultados tangibles y de éxito medible**, poniendo en relación esa recompensa con el regalo/dádiva de 1.527.550.- €, realmente inaudito.

Dicho esto y atendiendo todos y cada uno de los elementos ilustrativos que se han ido explicando en el presente escrito, es impropio hablar que se ha realizado ofrenda alguna a funcionario, el único elemento común a todas y cada una de las figuras delictivas del meritado capitulo.

- IV -

Corolario y conclusión

La denuncia pivota sobre dos afirmaciones erróneas, a saber;

- La **dádiva** a favor de don Jaume Matas de una significativa suma de dinero, diferencia existente entre el precio pagado por la mitad indivisa de una vivienda sita en primer piso del Carrer Sant Feliu, 8, de Palma (<<El palacete>>) y su valor supuestamente real.
- Que ese obsequio se entregó como **contraprestación y recompensa** por las contrataciones que Bufete Buades, dirigido por Joan Buades, había formalizado durante el periodo 2005 a 2007, ambos inclusive, con la Administración Autonómica o por hipotéticas promesas de realizar actos a su favor y beneficio.

Los denunciantes anudan y enlazan ambas imputaciones, para poder construir un relato que les permita sostener la existencia de un cohecho ya que es, precisamente, el hecho de vincular, relacionar, ligar y enlazar ambas hechos lo que converge en una imputación de conductas que, a renglón seguido, se valoran como constitutivas de delito.

Pensamos que la denuncia evidencia y adolece de importantísimas carencias y se fundamenta en hipótesis que se presentan como hechos ciertos, probados y acreditados cuando la realidad es que no existen y que jamás se han evidenciado, y ello por cuanto,

- I. Durante todo el tiempo en que han instruido las Diligencias Informativas, no se han dirigido a quienes, a la postre, han resultado

- denunciados a fin de recabar información, documentación, detalle o, sencillamente, su versión de los hechos en aras a aclarar aquellos extremos que precisaran. Nótese que en la denuncia que presentan la única diligencia que solicitan es la declaración de los denunciados.
- II. Habiendo tenido a su disposición y servicio, durante todo el tiempo que ha durado la tramitación de las Diligencias Informativas a la AEAT, a la Guardia Civil, a las restantes fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado, a las Administraciones Públicas y a los ciudadanos a quienes han tenido a bien citar, no ha realizado actuación alguna en orden a averiguar esa <<contratación>> a la que aluden, fechas, objeto, número, naturaleza o documentación que le daba soporte y que, de acuerdo a su tesis, podía ser el dato incriminatorio del cohecho.
 - III. Agrava esa conducta a la que nos referimos en el punto anterior, cuando en las mismas Diligencias Informativas aparecen los detalles de facturación remitidos por la AEAT con indicación del monto total, junto al volumen de facturación del Bufete, datos fácilmente conciliables.
 - IV. La denuncia adolece de errores de bulto, medias verdades, sutiles insinuaciones, lo que la hace aún más impropia.
 - V. Y como colofón de todo ello, se formula una vez que el Excmo. Sr. Fiscal del Estado, superior jerárquico máximo de los denunciantes les denegara la prórroga solicitada al tiempo que les recordaba, mediante un Decreto;

En relación con esta primera operación, la investigación se ha centrado en determinar si la diferencia (un total de 1.527.550 euros) entre el precio reconocido de venta (950.000 euros) y el valor de mercado estimado del inmueble en esas fechas (2.477.550 euros) pudiera constituir un "regalo" en especie recibido por Jaume Matas en consideración a que en aquella fecha era Presidente del Gobierno Balear y del Partido Popular de Baleares; sin embargo, de las diligencias practicadas no se ha obtenido dato concreto alguno que confirme mínimamente tal hipótesis, ni las fechas, objeto, número, naturaleza o documentación relativa a los contratos públicos de los que, según se denunciaba, podían haber sido adjudicatarios los partícipes de la sociedad vendedora.

Nos preguntamos,

¿Cómo es posible que si su superior jerárquico, al que están sometidos, les traslada que **no se ha obtenido dato concreto alguno que confirme mínimamente tal hipótesis**, fechas, objeto, número, naturaleza o

documentación, persistan en su designio de formular una denuncia como la comentada?

Porqué creemos en el Estado de Derecho y en los principios que emanan de la Constitución Española, hemos redactado este alegato defensivo de la denuncia de la que hemos sido sujetos pasivos, con la finalidad de cooperar y colaborar en la investigación, aportando los datos de hecho que conocemos, documentos obrantes en nuestro poder y poniéndonos, desde ahora, a disposición del Ilmo. Sr. Juez Instructor para aclarar, ampliar, puntualizar e informar de todo cuantos sepamos en relación a la investigación en curso, lamentando y deplorando que los señores fiscales no nos hubieran requerido con anterioridad a esa denuncia que formulan ya que la colaboración que se brinda, ofrece y da, la hubieran recibido de igual manera y no habrían preparado un escrito tan carente de fundamento.

Tampoco queremos silenciar los daños que se nos han irrogado, tempo habrá para volver sobre ello.

Por todo lo expuesto;

SUPLICO AL JUZGADO.- Que habiendo por presentado este escrito, juntamente a los documentos que se acompañan y que se enumeran en el Otrosí,

- A. **ADMITA** tanto el escrito como los documentos, acordando su inserción en la causa de su razón.
- B. Tenga por **EFFECTUADAS LAS MANIFESTACIONES** que en él se contienen y por **APORTADOS LOS DOCUMENTOS** y soporte digital que se acompañan.
- C. Tenga por **MANIFESTADA** la plena disposición de los firmantes en comparecer cuando el Juzgado lo estime oportuno a presencia del Ilmo. Sr. Instructor a fin de ratificarse en el contenido del escrito y ampliar, matizar o explicar los extremos que en él se contienen o aquellos que el Juzgado tenga a bien solicitar y esté al alcance y conocimiento de los firmantes.

OTROSÍ PRIMERO DIGO.- Relación de documentos que se aportan;

- 1) Tasación de TINSA de 21 de agosto de 2003.
- 2) Tasación de TINSA de 3 de agosto de 2004.
- 3) Tasación de TINSA de 22 de septiembre de 2004.
- 4) Documentación relativa al procedimiento de determinación del valor normal de mercado de la soperaciones vinculadas entre NOVA LABRITJA,S.L. y HACIENDA MACONDO, S.L..
- 5) Facturación de Bufete Buades Asesores Legales, S.L. a cargo de las Adminisatrcaiones Autonómicas de les Illes Balears.
- 6) Pantallazos de los expedientes tramitadooos por Bufete Buades a cargo de la Administración Autónoma de les Illes Balears durante los años 2004 a 2007.
- 7) DVD en el que se ha incirporado tota la documentación obrante en los expedientes tramitados y que se corresponde a los archivos que figuran en los <<pantallazos>>.
- 8) Declaración prestada por don Juan Serra Cladera en las Diligencias Infromativas el 20 de febrero de 2009, folio 1553 y siguientes.
- 9) Certificado emitido por la dirección facultativa sobre los trabajos ejecutados, el 4 de marzo de 2008.
- 10) Certificación expedida por la Dirección Facultativa, el 28 de octubre de 2005, acreditativa de su protesta por la ejecución de rabajos en la planta ático, su naturaleza, fecha de ejecución y afectación a la configuración y estructura del piso.

AL JUZGADO DE NUEVO SUPPLICO.- Tenga por efectuada la anterior aportación a los efectos oportunos.

Palma, a 2 de octubre de 2009