

DICTAMEN DAVID HURTADO

Lunes 31 de Octubre a las 10,30 horas en la Academia

Oscura y tenebrosa se presentaba la Junta General Universal de la Sociedad "Cebadas y Piensos del Esla S.A.-. Dicha Sociedad se había constituido en escritura pública otorgada el 21 de diciembre de 2011 , con duración indefinida , y con un capital social de 72000 euros. Sin embargo , tras unos comienzos ciertamente esplendorosos como consecuencia de las ayudas comunitarias a la agricultura , la sociedad a mediados de la década había sufrido un lento pero seguro proceso de derrumbe . A ello contribuyeron , por un lado , una descuidada gestión de los beneficios inicialmente conseguidos , que se habían dilapidado en operaciones inmobiliarias especulativas , incluso a los efectos que fueran procedentes , en el año 2014 se añadió al objeto social " la compraventa de toda clase inmuebles , y la promoción . construcción , venta , alquiler de pisos y locales....") y por otra la disminución de los beneficios económicos que proporcionaban las , en un principio , generosísimas ayudas comunitarias a la producción de determinados productos agrícolas.

En esta tesitura , y tras varios ajustes accionariales , que habían reducido a cuatro el número de socios , la Sociedad estaba al borde de incurrir en causa de disolución por pérdidas

Los cuatro socios , Antonio , Benito., Carlos y Dimás deciden reunirse en la mencionada Junta Universal , la tarde del 23 de Marzo del 2015

Tras consensuar el orden del día , los asuntos a tratar resultan ser los siguientes:

1) Aumento del capital social con cargo a las plusvalías generadas por la finca Valdelaguna , por importe de 180.000 Euros.

Dicha finca de 15 hectáreas adquirida por 30.000 euros , como finca rústica , había pasado a integrarse en la fase de ampliación

de un polígono industrial , con la consiguiente recalificación como de suelo industrial , y tras un peritaje su valor en mercado se estimaba en 360.000 euros

1. aumento del capital social de la sociedad por compensación de créditos que los socios ostentaban frente a la sociedad por 100.000 euros correspondientes a 25.000 euros que eran debidos por la sociedad a cada socio y que eran ya vencidos, líquidos y exigibles.
2. Concesión de un poder general para obrar en nombre de la Sociedad a Don

Eustasio , de reputada fama profesional como timonel de empresas en crisis.

1. Acordar la compra de la parcela "la Dolorosa" , identificada por sus datos registrales , por un precio de 24.012 euros a Don Cándido de la Mora , facultando expresamente para dicha compra al Consejero Delegado de la Sociedad , Don Benito , para formalizar cuantos documentos públicos o privados fueran necesarias , ya que los socios recuerdan que entre las

facultades delegadas a Don Benito se excluyó expresamente la compra de inmuebles . debido a la tendencia de Don Benito a las operaciones inmobiliarias

especulativas , que como ya se señaló , tanto disgustos habían acarreado ala sociedad.

Ruegos y preguntas.

El desarrollo de la Junta puede resumirse de la siguiente manera:

1) El primer punto del orden del día es aprobado por unanimidad en un ambiente relajado.

2) El segundo punto del orden del día es aprobado tras una ardua polémica , y frente a , en principio , una tozuda oposición de Don Antonio (que era también el VicePresidente del Consejo de Administración). Finalmente Don Antonio transige , y el punto también es aprobado por unanimidad.

3) Con el ambiente muy caldeado el tercer punto del orden del día , suscita la cerrada oposición de Don Antonio , que tras un cruce de lindezas varias con Don Benito decide abandonar la reunión y proclama que para él la Junta se tiene por no celebrada .

4) Antes de que los restantes socios prosigan la reunión se persona en la misma

Don Fulgencio que manifiesta que Don Carlos le había cedido el derecho de

votar en la Junta de la Sociedad de que tratamos por un millón de pesetas.

Don Carlos palidece. Don Fulgencio solicita , además, la exhibición del Libro Registro de Acciones Nominativas , del que resulta expresamente inscrita la cesión de dicho derecho de voto por un plazo de 5 años.

Se producen una serie de disputas , y tras ellas, y enterarse don Fulgencio de que se han votado sin su presencia dos puntos del orden del día decide abandonar la reunión con enorme enfado.

5) Finalmente los tres socios presentes , Don Benito , Don Carlos con el miedo en el cuerpo por lo que se le puede venir encima y don Dalmacio deciden aprobar el cuarto punto del orden del día. --

El acta es firmada por Don Carlos secretario del Consejo y Don Benito, Presidente del mismo da su visto bueno.

En todos estos actos don Dimas judicialmente incapacitado es representado por su hijo don dalmacio que era su tutor.

Don Carlos , socio de la sociedad Cebadas y Piensos del Esla estaba atravesando una situación personal , familiar y patrimonial verdaderamente lamentable y penosa . que cronológicamente podemos resumir así :

1) Doña Angustias , madre de Don Carlos , había fallecido en el año 2010.

En su herencia se encontraba únicamente un Fondo de Inversión , cuyo valor liquidativo al tiempo de su fallecimiento era equivalente a 60.000 euros . Doña Angustias había fallecido bajo testamento abierto en el que legaba a su marido Alvaro , el usufructo universal de toda su herencia e instituía universal heredero a su hijo Carlos . Las relaciones de Carlos con su padre que nunca habían sido buenas se debilitaron más aún tras la muerte de Angustias. En la actualidad , con la herencia pendiente de resolver el valor liquidativo de dicho fondo era de 120.000 euros , incrementándose 10.000 cada anualidad.

2) A los pocos días de la muerte de su madre , había fallecido la madre de su mujer , Celia , la madre de Celía se llamaba Cloe. Falleció bajo testamento abierto , casualmente otorgado el mismo día que el de la madre de Carlos , en el que legaba el usufructo universal de la herencia a su marido e instituía únicas herederas a sus hijas Celia y Cecilia. Cloe era nudopropietaria de dos fincas llamadas Maudes Valle y Maudes Vega , que a su vez había heredado de su madre , de su mismo nombre , y sobre las que el padre de Cloe , que rondaba la centena , ostentaba el usufructo vitalicio. Celia y Cecilia se adjudicaron la nudopropiedad de ambas fincas por mitad y proindiviso. En el año 2001 , Celia compró a su hermana su mitad indivisa sobre dichas fincas.

En el año 2002 Celia declaró sobre la finca Maudes Valle la obra nueva de una vivienda unifamiliar de una sola planta. Dicha finca que como se apuntó había pertenecido , desde tiempo inmemorial , a la familia de Celia era

tradicionalmente la finca más fructífera de patatas de la comarca, llegando a significar en el refranero popular de la zona , un verdadero paradigma de la tierra fértil.

3) Patrimonialmente , la situación del matrimonio entre Carlos y Celia atravesaba una mala época. Para solventar una transitoria (al menos así lo creían ellos) iliquidez , había vendido a su amigo Felipe un piso en Torrevieja , que había comprado antes de su matrimonio con Celia , por 3 millones de pesetas ; su valor real era , ppr lo menos del doble , pero la venta en la que Carlos se había reservado el derecho de retracto por un plazo de un año , se hacía con la finalidad de garantizar un préstamo por dicho importe que Felipe le hizo. Lo cierto es que Carlos cumplió , devolvió lo prestado en un plazo de 9 meses , y Felipe otorgó la escritura pública en Madrid de retroventa , por cierto , en un día en que su esposa , la de Felipe , estaba tostándose al sol del Mediterráneo edn una concurridísima playa de Torrevieja City.

4) La situación "transitoria" se prolongaba más de la cuenta , y visto el éxito de la anterior operación solicita un préstamo a sus dos amigos , Fernando y Froilán , que le conceden con carácter mancomunado 36.000 euro amortizables en 6 años y pagaderos en cuotas mensuales , con un interés de un 3% fijo.

En garantía de dicho préstamo , Carlos hipotecó el piso de Torrevieja

inscribiéndose el derecho real de hipoteca al 50% para cada uno de los acreedores mancomunados.

Finalmente , Carlos y Celia , se ven en la imposibilidad de satisfacer sus deudas . Unos acreedores avisados , que advierten la definitiva crisis patrimonial , proceden a embargar los derechos que corresponden a Carlos sobre una finca rústica que le había

donado su propecto tío Federico , que vivía feliz cultivando puerros en una finquita dde un pueblo de León, pero que no era tonto , pues en la donación se había reservado la facultad de disponer de la cosa donada . El mandamiento de embargo se presentó en el Registro el 17 de marzo de 2004.

Fernando y Froilán dejan de recibir las cuotas de amortización de su préstamo . Froilán está dispuesto a ejecutar la hipoteca , aunque Fernando que todaVía confía en la palabra de su amigo Carlos (y todo hay que decirlo , está mucho más desahogado económicamente que Froilán) , está dispuesto a concederle un nuevo plazo.

Además de todo esto , Carlitos , el único hijo del matrimonio había sido nombrado presidente de la Comunidad de propietarios en que radicaba el piso en que vivía la familia . La propiedad del piso correspondía a Carlitos , ya que sus padres se lo habían vendido , antes de comenzar la serie de embargos.

Carlitos quería conceder a su padre un poder para que ejerciera las funciones del presidente de la Comunidad.

Finalmente , después de una vida en general satisfactoria y placentera , salvo por los avatares financieros de los últimos años , que habían minado definitivamente su salud , Celia muere el 21 de Marzo del 2004.

Sus sinceramente apenados esposo e hijo , se ven en la necesidad de liquidar y repartirse la herencia con prontitud , para satisfacer las numerosas deudas familiares.

Celia falleció intestada.

Por lo que respecta a don Dimas fue incapacitado por sentencia de 6 de febrero del año 2001, en la que se le declaro totalmente su incapacidad en el orden personal y patrimonial, sometiéndole al régimen de tutela nombrando como tutora a su esposa Martina, la sentencia fue inscrita en el registro civil pero nunca se tomó razón en el registro de la propiedad.

Como ya se dijo en el año 2004 el juzgado dispuso el nombramiento de dalmacio, su hijo, como tutor de los bienes de su padre manteniendo a su esposa Martina como tutora de la persona.

En diciembre del 2001, los cónyuges Dimas y Martina compraron en escritura pública, para su sociedad de gananciales, una vivienda sita en Valladolid sin contar con autorización judicial ni poner de manifiesto la condición de incapacitado de aquel.

La escritura se inscribió en el registro de la propiedad, posteriormente mediante escrituras otorgadas el 19 de abril de 2002 y el 31 de octubre de 2002, don Simón y doña Martina constituyeron sobre la vivienda dos hipotecas cambiarias, sin contar en ningún caso con autorización judicial, ni poner nunca de manifiesto la condición de incapacitado de aquel, y en garantía cada una, del pago de una letra de cambio por importe de 34.000 euros la primera y 45.000 la segunda.

En las escrituras consta como acreedor hipotecario y primera tenedora de la letra doña Carlota quien endosó una de las letras a Puf esa S.A. y la otra a Rapaces inmobiliarios S.L. que llegadas las fechas de vencimiento de las letras e impagadas estas procedieron a la ejecución de las mismas siendo el primer procedimiento de ejecución archivado en virtud del pago de la cantidad reclamada y el segundo procedimiento, concluyó con la adjudicación del inmueble a don Alberto, que inscribió su adquisición en el registro de la propiedad.

El 8 de septiembre del presente año doña Martina en su propio nombre y don dalmacio como tutor de su padre Don Dimas han demandado a doña Carlota, Don Alberto, a Pufesa S.A. y Rapaces inmobiliarios S.L. pidiendo la nulidad de pleno derecho de las hipotecas y en consecuencia de los procedimientos judiciales de ejecución alegando la incapacidad de don Dimas la falta de autorización judicial previa y adicionalmente porque en las escrituras de constitución de hipoteca se estipuló que cada una garantizase en caso de impago intereses moratorios del 25% del principal que consideran usurario.

Por último y para no olvidarnos de nuestra Sociedad, al tratar de gestionar la integración de la finca "Valdelaguna" en la Junta de Compensación del polígono industrial, Don Benito descubre que la finca en cuestión está gravada con una servidumbre no aparente pero inscrita en el Registro de la Propiedad que no se había hecho constar en la escritura de compra otorgada el 21 de septiembre de 2012, pues en ella se había hecho constar que por razones de urgencia la parte adquirente renunciaba a la información registral.

Se solicita dictamen sobre TODAS las cuestiones planteadas. Salvo indicación en contrario, todos los interesados son mayores de edad, de nacionalidad española, sujetos al derecho común y plenamente capaces.

No es un dictamen largo, hay que agotar los problemas y razonarlos todos