



**AUD.NACIONAL SALA DE APELACIÓN  
MADRID**

**CALLE GARCIA GUTIERREZ, 1**

**TELÉFONO: 917096590**

**FAX: 917096333**

**ROLLO DE SALA: RAR 18/2021**

PROCEDIMIENTO DE ORIGEN: AUD.NACIONAL SALA PENAL  
SECCION 3ª – ROLLO P. A. 14/2019

ÓRGANO DE ORIGEN: JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN 1 DE  
AUDIENCIA NACIONAL – PA 119/2016

**SENTENCIA: 00004/2022**

**PRESIDENTE:**

Excmo. Sr. D. JOSÉ RAMÓN NAVARRO MIRANDA

**MAGISTRADOS:**

Ilma. Sra. Dª. MANUELA FERNÁNDEZ PRADO

Ilmo. Sr. D. ELOY VELASCO NÚÑEZ (PONENTE)

En la Villa de Madrid, a catorce de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS en grado de apelación con el número de Rollo RAR 18/2021 los presentes autos contra la sentencia de 22/07/21 de la sección 3ª de la Sala de lo Penal de esta Audiencia Nacional, seguidos con el número procedentes del Juzgado de Central de Instrucción n º 1

de la Audiencia Nacional, y apareciendo como parte apelante la **ABOGACÍA DEL ESTADO** en la representación que ostenta del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (en adelante FROB), representado por la Abogada del Estado D<sup>a</sup> PATRICIA LÓPEZ RUIZ DE SALAZAR, con la adhesión del **MINISTERIO FISCAL**, representado por D<sup>a</sup>. BELÉN DORREMOCHEA FERNÁNDEZ y como apelados, la representación de **HAMA FINANZIC S.L., HISPANA THESEO, S.A. CAMEBAL S.L., y PELAIRES GESTIÓN S.L.U.**, representados por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. CARMEN PALOMARES QUESADA; **FRANCISCO JAVIER COLLADO GARCÍA**, representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. VIRGINIA ARAGÓN SEGURA; **RAFAEL GERARDO OLIVER ROCA**, representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. TERESA CASTRO RODRÍGUEZ y **PERE JOSEP BATLE MAYOL y PABLO MIGUEL DOLS BOVER**, representados por el Procurador de los Tribunales D. JULIÁN CABALLERO AGUADO, siendo el Ilmo. Sr Magistrado D ELOY VELASCO NÚÑEZ; procede dictar sentencia fundada en los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO.

**PRIMERO.** - En los Autos de juicio oral Rollo PA 14/2019 de la sección 3<sup>a</sup> de la Sala de lo Penal de esta Audiencia Nacional, en fecha 22/07/21 se dictó sentencia cuya parte dispositiva, literalmente, dice:

*“Que debemos absolver y absolvemos libremente a Don Pere Josep Batle Mayol, a Don Pablo Dols Bover, a Don Rafael Gerardo Oliver Roca y a Don Francisco Javier Collado García del delito continuado de apropiación indebida y del delito continuado de administración desleal de que venían acusados en esta causa, declarando de oficio la totalidad de las costas del presente procedimiento, y absolviendo a las mercantiles demandadas, Hama Finanzic, S.L.; Hispana Theseo, S.A.; Camebal, S.L. y Pelaires Gestión, S.L.U., de la acción de responsabilidad civil ex delicto ejercitada en su contra.*

*Firme que sea esta resolución, cancelense cuantas trabas y embargos se hubieran practicado en la causa, y en sus piezas o ramos.*

*Contra esta resolución puede interponerse recurso de apelación para ante la Sala de lo Apelación Penal de esta Audiencia Nacional, en el plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente, inclusive, al de la última notificación practicada de la misma.*

*Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.”.*

**SEGUNDO.** - Contra dicha resolución se interpuso en tiempo y forma recurso de Apelación por parte de la **ABOGACÍA DEL ESTADO** en la representación que ostenta del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (en adelante FROB), con la adhesión del **MINISTERIO FISCAL**, fundado en los motivos que se insertan en sus correspondientes escritos, y, tramitado conforme a Derecho una vez dado traslado al resto de partes, con sus alegaciones impugnativas, se remitió a esta Sala de Apelación, donde, se procedió al señalamiento para deliberación y fallo el día 22 de febrero de 2.022, conforme al régimen de señalamientos, quedando las actuaciones listas para resolver.

**TERCERO.** - Los Antecedentes de Hecho de la sentencia apelada, y entre ellos los HECHOS PROBADOS, son del siguiente tenor:

*“ Ya con anterioridad al año 2005, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares ‘Sa Nostra’ tenía entre sus clientes a Martín Gual Frau (fallecido el 7-12-2019) y a las empresas del Grupo Martín Gual, entre ellas, Construcciones D’Or, S.A.; Hispana Theseo, S.A.; Hama Financic, S.L.; Camebal, S.A.; Sa Font de Sant Miquel, S.A.; Actividades Turísticas de Paguera, S.L.; Promociones Hiedra, S.L.; Los Peches Inversiones, S.L.; Es Pinaret Gros, S.A.; Islas Pitiusas Residencial, S.A.; Residencial Las Palmeras, S.A., y Bodegueta, S.A.; además de otras sociedades mercantiles participadas por Sa Nostra, por medio de Invernostra, S.L. (ésta íntegramente participada por Sa Nostra), como Sepik Bienes de Inversión, S.L., Paine Inversiones, S.A., y otras.*

*La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares ‘Sa Nostra’ estaba presidida, entre los años 2005 y 2015, por Fernando Alzamora Carbonell.*

*De dicha entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares ‘Sa Nostra’:*

*~ Pere Josep Batle Mayol, mayor de edad y sin antecedentes penales, fue Director General, y consejero de Invernostra, S.L.;*

formando el mismo también parte del Comité de Seguimiento de Riesgos, del Comité de Dirección, del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra; todo ello hasta junio del año 2009, en que cesó el Sr. Batle Mayol en todos sus cargos;

~ Pablo Dols Bover, mayor de edad y sin antecedentes penales, fue Director General Adjunto hasta junio de 2009, en que pasó a ser Director General, sucediendo al Sr. Batle Mayol; y asimismo era consejero de Invernostra, S.L.; miembro del Comité de Seguimiento de Riesgos de Sa Nostra; miembro del Comité de Dirección de Sa Nostra, y miembro del Comité de Inversiones de Sa Nostra;

~ Rafael Gerardo Oliver Roca, mayor de edad y sin antecedentes penales, era Subdirector de Sa Nostra, Director General de Participadas en los años 2008 y 2009, y miembro del Comité de Seguimiento de Riesgos y del Comité de Dirección; y era asimismo Consejero Delegado de Invernostra, S.L.

El **17 de marzo de 2005** se propuso al Comité de Inversiones de Sa Nostra la constitución de la mercantil Sepik, S.L., con participaciones al 50 % entre Camebal, S.L., empresa del Grupo Martín Gual, e Invernostra, S.A., (sociedad participada al 100 % por Sa Nostra), que lo aprobó.

Como consecuencia de esa establecida relación de colaboración de Sa Nostra con la actividad empresarial del Sr. Martín Gual, con fecha **22 de marzo de 2005** dicha Caja emitió una comunicación confidencial, suscrita por Rafael Gerardo Oliver Roca, en su condición de Consejero Delegado de Invernostra - Grupo Sa Nostra, dirigida a la atención de la Caja de Murcia, en la que se decía: "Potenciar y financiar gran parte de los proyectos que promueven el sector turístico y el de la construcción y promoción, los verdaderos pilares de la economía balear, son objetivos primordiales del Grupo Sa Nostra, Caixa de Balears. Como primera entidad financiera de esta Comunidad ponemos al servicio del sector inmobiliario toda nuestra capacidad de gestión económica para contribuir al esfuerzo que está realizando su clase empresarial.

En esta línea de actuación se enmarca la relación que hemos mantenido y mantenemos con el Sr. Martín Gual desde hace muchísimos años. En estos momentos, mediante su sociedad, Hama Finanzic, S.L., o mucho antes cuando a partir de la década de los años 80 obtuvo financiación para construir con distintas sociedades de su propiedad más de 4.000 viviendas en Mallorca, nuestra colaboración se tradujo en la financiación de 2.300 y el resto contó con el apoyo financiero del Banco Hipotecario de España.

*Para ser competitivos se debe invertir en formación, en investigación y desarrollo de nuevos productos, bienes y servicios. Éste es un eje básico de la economía que el Sr. Gual ha sabido implantar con diferentes programas de calidad, aplicados a su gestión inmobiliaria, demostrando sobradamente su eficiencia, ha sabido anticiparse al futuro y ha sabido arriesgar. El riesgo, cuando se administra con prudencia, se traduce en riqueza.*

*Por todo ello, y ante su decisión estratégica de diversificar geográficamente, atendemos gratamente su petición y le brindamos el apoyo más adecuado.*

*Sirvan estas líneas para acreditar su buen quehacer empresarial en el sector inmobiliario, que avalan una trayectoria sólida y solvente en el terreno económico y financiero”.*

*- En acuerdo del Consejo de Administración de Invernostra, S.L., de fecha **31 de marzo del año 2005**, se aprobó la participación de ésta en la constitución de la mercantil Sepik Bienes de Inversión, S.L.; reseñándose en el acta que: “El Sr. Gual ha sido uno de los más importantes y mejores promotores de nuestra comunidad, y entendemos positivo para el futuro una alianza con él ...”.*

*- El **14 de junio del año 2005** se constituyó la mercantil Sepik Bienes de Inversión, S.L., con un capital social de 100.000 euros, desembolsados en un 50 % por Invernostra, S.L., y en un 50 % por Camebal, S.A. (sociedad del Grupo Martín Gual); y cuyo objeto social era: “la compraventa y arrendamiento no financiero de toda clase de bienes inmuebles rústicos y urbanos y la promoción de edificaciones y urbanizaciones”.*

*Al momento de la constitución de dicha mercantil, Sa Nostra poseía el 50 % de las participaciones sociales, a través de la mercantil Invernostra, S.L. (participada al 100 % por Sa Nostra); y el restante 50 % correspondía a Camebal, S.A.*

*Por resoluciones del Comité de Inversiones de Sa Nostra de fechas **23 de junio y 29 de septiembre de 2005**, se acordó aprobar las ampliaciones de capital de Sepik Bienes de Inversión, S.L., de 27 de septiembre de 2005, por importe de 2.500.000 euros; de 27 de octubre de 2005, por importe de 300.000 euros, y de 25 de noviembre de 2005, por importe de 1.100.000 euros; quedando el capital social en 4.000.000 de euros.*

*Tras esas ampliaciones de capital, las participaciones sociales de Sepik Bienes de Inversión, S.L., quedaron del siguiente modo: un 45 %, de Invernostra, S.L. (en lo sucesivo, Invernostra); otro 45 %, de*

Camebal, S.A.; y un 10 % de Ares Catalonia, S.L. (en lo sucesivo, Ares), sociedad ajena al Grupo Martín Gual.

- En el mes de **noviembre del año 2005**, Sepik adquirió cincuenta y cinco fincas rústicas en la localidad de Manises (Valencia), para su desarrollo urbanístico, a personas físicas, no vinculadas al Grupo Martín Gual, por importe global de 25.995.197'56 euros.

- En escritura pública de fecha **2 de diciembre del año 2005**, Sepik formalizó la escritura pública de compra de unas fincas sitas en la localidad de Paguerí (Mallorca) a la mercantil Actividades Turísticas de Paguera, S.L. (posteriormente, Camebal, S.L.), sociedad del Grupo Martín Gual, por precio de 15.145.505 euros.

Aparte del Sr. Martín Gual y de las empresas del Grupo Martín Gual, Sa Nostra había financiado operaciones con muchos otros clientes, entre ellos, ya en el año 2006, las mercantiles Fbexgarbal, S.L. (en lo sucesivo, Fbex), y el Grupo Ibercon (en lo sucesivo, Ibercon).

- Así, en **junio del año 2006** Sa Nostra concedió al Grupo Ibercon tres préstamos hipotecarios, por importe total de 25.500.000 euros, para la adquisición de unos terrenos en Son Morlá y Son Morlanet (Palma de Mallorca).

Estos terrenos figuraban como rústicos, si bien según informe de la CPI de fecha **12 de junio de 2006** se consideraba que tenían expectativas de su futura reconversión a urbanizables.

- En fecha **29 de diciembre de 2006** Sa Nostra concedió un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 24.000.000 de euros a Fbex.

- El **4 de enero de 2007** se constituyó la mercantil Paine Inversiones, S.A. (en lo sucesivo, Paine), cuyo objeto social era "la adquisición, promoción y enajenación de bienes inmuebles", con un capital social de 1.200.000 euros, suscrito en un 20 % por Invernostra; en un 79'92 % por Los Peches Inversiones, S.L. (sociedad del Grupo Martín Gual), y una tercera persona física, el 0'08 %.

- El **21 de marzo del año 2007** se celebró una reunión de los socios de Sepik, levantándose acta, cuyo punto cuarto reseñaba lo siguiente:

"Cuarto. Situación actual de la venta del suelo de Paguera. Los asistentes comentan las ofertas que han tenido sobre dicho solar. El Sr. Guillén dice que en la última reunión mantenida con la sociedad Taylor, éstos mostraron su desinterés hasta que no se solucionen las incidencias urbanísticas existentes. Según los asistentes, la solución de estas incidencias pasa por llegar a un acuerdo con el Sr. Roca a fin de llevar a cabo una reparcelación voluntaria de dichos terrenos. Se

*acuerda consultar esta problemática con un abogado urbanista a fin de encontrar nuevas soluciones”.*

*- El 16 de abril del año 2007 se celebró otra reunión de los socios de Sepik, en la que se informó, respecto a Paguerí, que se esperaba aprobar la dotación de servicios antes del 1 de octubre, y, respecto a la situación urbanística de Manises, que el PAI aún no había sido aprobado definitivamente.*

*- El 18 de diciembre del año 2007, Hama Finanzic, S.L., sociedad del Grupo Martín Gual, adquirió el 79'92 % y el 0'08 % de las participaciones sociales de Paine de la mercantil Los Peches Inversiones, S.L., y de dicha tercera persona; pasando a tener Hama Finanzic, S.L., el 80 % del capital social de Paine.*

*Asimismo, durante los años 2007 y 2008 se realizaron dos ampliaciones del capital social de Paine, hasta alcanzar éste la cifra de 8.400.000 euros.*

*- El 3 de abril de 2008 Sa Nostra concedió a Fbex un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 9.113.000 euros.*

*En ese año 2008, debido a la situación del mercado inmobiliario en España, se produjo la entrada en concurso de acreedores de uno de los principales clientes de Sa Nostra, el grupo Drac.*

*También en ese año 2008 las sociedades Fbex e Ibercon, otros dos grandes acreditadas de Sa Nostra, se hallaban atravesando dificultades financieras, en situación de insolvencia, y mantenían posiciones deudoras con distintas entidades financieras; entre ellas, con Sa Nostra, con la cual Fbex tenía dificultades para devolver la financiación concedida.*

*- Por ello, en fecha 14 de abril de 2008 el Director General de Fbex autorizó a todas las entidades bancarias acreedoras de ésta, entre las que se encontraba Sa Nostra, a la comercialización de sus activos, sin que ello devengara comisiones u honorarios a cargo de Fbex.*

*En ese momento Fbex e Ibercon eran titulares de las fincas Son Bordoy (Fbex), y Son Morlá y Son Morlanet (Ibercon), situadas en Palma de Mallorca.*

*Los directivos de Sa Nostra, especialmente Pere Josep Batle Mayol y Pablo Dols Bover, empezaron a buscar la forma de dar salida a los activos de Fbex e Ibercon, con la finalidad de reducir el riesgo que ambas sociedades mantenían con Sa Nostra.*

*Sa Nostra, mediante su sociedad participada Netmobilia, S.L., compró a Fbex e Ibercon, por precio total de 106.950.000 euros, siete parcelas que ambas sociedades poseían en Son Ferragut; y así, Netmobilia adquirió de Fbex dos parcelas situadas en Son Ferragut, por*

precio de 41.870.000 euros, y de Ibercon otras cinco parcelas situadas en la misma localidad, por precio de 65.080.000 euros.

- El **11 de mayo de 2008** Pere Josep Batle Mayol envió un correo a Sepik en su dirección de correo electrónico [sepik@arrakis.es], incluyendo su número de teléfono móvil y el siguiente texto:

*“Estimat amic, així m'agrada que vagis a la capital del regne per inspirar-te. Demá dilluns deré instruccions, si te pareix, per tal de que sa vos dongui la persona de contacta de la propietat de cada una de les actuacions que me mencionaves. En tot cas, dilluns parlam plegats. Una abraçada”.*

- El Parlament de Illes Balears promulgó la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública (BOIP núm. 68 de **17 de mayo de 2008**).

El Boletín Oficial de les Illes Balears público (BOIB núm. 68, de 17 de mayo de 2008) dicha Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, con el fin de “conseguir de una manera extraordinaria y urgente suelo urbanizado destinado a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o de precio tasado, a fin y efecto de facilitar y posibilitar el derecho constitucional de todos los ciudadanos a tener una vivienda digna, adecuada y accesible, partiendo de una política pública de transformación del suelo de acuerdo con el interés general y el desarrollo sostenible” (artículo 1).

La aprobación de esta Ley suponía, para los suelos que quedarán contemplados como “Reserva Estratégica de Suelo” la posibilidad extraordinaria y urgente de incrementar significativamente su edificabilidad, sin necesidad de tramitación de ningún Plan Parcial urbanístico, tras la aprobación de las correspondientes Normas Subsidiarias, que habrían de contemplar las determinaciones de carácter general, usos globales, ordenación y usos específicos (artículo 2.2.e).

Por su parte, el artículo 3 de esta Ley mandaba convocar un concurso público de oferta de terrenos al que podrían presentarse ofertas de suelo y que serían seleccionables, siempre que reunieran dos características:

i) Pertenecer a un propietario único o a diversos propietarios que se comprometieran formalmente a constituir una entidad o asociación que actuara como propietario y posteriormente como promotor;

ii) estar situados de manera continua en tramas urbanas existentes y con posibilidad de enlazarse sin dificultades, de tal manera que hubiera interconexión fluida entre los sistemas generales y locales.

La aprobación de las Normas Subsidiarias vinculaba ex lege todos los planteamientos urbanísticos afectados, que deberían adaptarse a sus previsiones en su primera revisión, sin perjuicio de la efectividad inmediata de sus determinaciones (artículo 2.3).

- En escritura pública de **18 de junio de 2008** se constituyó la mercantil Haras de Gestión de Suelo, S.L., por Francisco Javier Collado García, mayor de edad y sin antecedentes penales, aparejador de profesión y empleado del Grupo Martín Gual (0'1 %), y una tercera persona, ésta última actuando en nombre y representación de Pelaires Gestión, S.L. Unipersonal (99'9 %), con un capital social de 600.000 euros; nombrándose como administrador único de dicha nueva mercantil Haras de Gestión de Suelo, S.L. (en lo sucesivo, Haras), al Sr. Collado García, quien lo fue hasta el 24 de octubre de 2011.

- El **20 de junio de 2008**, Pere Josep Batle Mayol envió desde su cuenta de correo corporativa (pbatle@sanostra.es) a Margarita Seguí Fuster, Directora del Área de Gestión de Inmuebles (mseguif@sanostra.es), el siguiente correo electrónico, en el que decía: "Marga, p f analitzem urgent aquest tema. Una abraçada. (lo que preten en relació a lo que és). De todas formas accede a lo que diga", y le reenviaba otro correo (cuyo texto era: "Apreciado Pedro, adjunto te envío el cuadro y propuesta de Son Morlá. Un saludo. Mateo Sastre Juan"), en el que figuraba el siguiente documento adjunto:

---

CUADRO RESUMEN PROPUESTA SON MORLA I		
COSTE	31.817.753	€
TOTAL		
19.06.08		
M2 SUELO	160.385	M2
OPCION A		
SUELO	198,38	€/M2
PRECIO DE		
COSTE		
M2 SUELO	160.385	€
<b>TOTAL</b>	<b>31.817.753</b>	<b>€</b>
OPCION B		
SUELO	211,00	€/M2

M2 SUELO	160.385	€
<b>TOTAL</b>	<b>33.841.235</b>	€
OPCION C		
SUELO	240,00	€/M2
PRECIO DE COSTE		
M2 SUELO	160.385	€
<b>TOTAL</b>	<b>38.492.400</b>	€
HIPOTECA ACTUAL		
VENCIMIENT O 31.08.10	16.575.000	€
VENCIMIENT O 31.08.10	6.375.000	€
VENCIMIENT O 31.08.10	2.550.000	€
<b>TOTAL</b>	<b>25.500.000</b>	
euros		

- **El 24 de junio de 2008** Pere Josep Batle Mayol remitió el siguiente correo electrónico a la dirección de correo electrónico de Sepik [sepik@arrakis.es]:

*“Está claro que en momentos como el actual, tenemos que estar unidos para hacernos fuertes ante la adversidad.*

*Es evidente que no podemos intentar solucionar más que lo que es de carácter local.*

*Hay circunstancias internacionales, que nos superan, pero insisto en que solo el hecho de estar juntos, con encuentros como este y que tengan continuidad hasta que la situación se haya despejado, podrán ser eficaces.*

*Por lo tanto de entrada, propongo que establezcamos una mesa de trabajo... (semanal) ...?, para que en lo que hasta donde podamos, colaboraremos, Govern, Consellerías, Ayuntamiento y las entidades financieras.*

*Nosotros apoyaremos (en lo posible), financieramente, la promoción de Viviendas de Protección Oficial, en cualquiera de sus modalidades.*

*(y agilizaremos en lo posible la solución de Drach ...?)*

*Creemos firmemente que la vivienda en alquiler con opción de compra ha de lanzarse, no sólo para los jóvenes, sino para todo el amplio sector que castigado por esta situación, no podrá hacer frente a la compra de una vivienda.*

*Ahora bien somos conscientes que para haber vivienda asequible, tiene que haber suelo que la soporte y que es cierto que la escalada de estos últimos años los ha sacado de contexto, vemos, desde “Sa Nostra”, la Ley 5/2008, promovida por el Conseller Sr. Carbonero, la cual, al incrementar la edificabilidad, reduce la repercusión del suelo, como una ley única en España, imaginativa, muy eficaz y que entre todos hemos de conseguir que sea posible.*

*Sabemos de las dificultades que se ha encontrado hasta salir a la luz y de la dificultad añadida, con el Concurso de Acreedores, presentado por el Grupo Drach, que ha dejado de momento parados, suelos urbanizables, aptos para alguna actuación importante.*

*Sabemos, que es inminente la aparición de las bases del concurso, para presentar otros suelos y que como resultado en un plazo breve tendremos una posible reactivación del sector de la construcción.*

*Ahora bien, entendemos que si no se cubre el objetivo, debería haber una segunda convocatoria.*

*Creemos que hay que intentar intervenir en actuaciones grandes que solventen en gran medida, el problema de manera decidida y rápida, con un mix de vivienda en venta y alquiler, generando suelo para la propia administración.*

*(a la pregunta de qué suelos ... ejemplo ... Es Puntiró.)*

*Agilizar en lo posible, en esta legislatura, la revisión del Plan General de Palma, que permita programar la ciudad con nuevos crecimientos en continuidad con la trama urbana existente, previendo tal y como dice la ley del suelo, la implantación de un 30% de vivienda de protección pública.*

*Es fundamental que para poder llevar a buen fin de dichas medidas, exista fluidez, entre las distintas administraciones competentes en materia urbanística, (Govern, Consellerías, Ayuntamiento y Entidades Financieras) y que de manera coordinada y decidida, demos salida a todos aquellos sectores que se hallan paralizados por la situación económica existente, o que se hallan afectados por diversas normativas que impiden su desarrollo inmediato.*

*Sepan que por nuestra parte, contarán desde ya, con nuestra máxima colaboración”.*

*- Asimismo el **24 de junio de 2008** Sa Nostra concedió un crédito en cuenta con garantía hipotecaria, sin especificar finalidad, a Sa Font*

de San Miquel, S.A., (sociedad del grupo Martín Gual), por importe de 7.600.000 euros.

- En escritura pública de **2 de julio de 2008** se constituyó la mercantil Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L. (en lo sucesivo, Nueva Palmira), por Javier Collado García, empleado del Grupo Martín Gual (en lo sucesivo, GMG), y una tercera persona, ésta última actuando en nombre y representación de Pelaires Gestión, S.L. Unipersonal (sociedad del Grupo Martín Gual), con un capital social de 100.000 euros; nombrándose como administrador único de la nueva mercantil a otra persona, distinta de los constituyentes antes dichos.

- El **4 de julio de 2008** Sa Nostra concedió un préstamo hipotecario por importe de 7.600.000 euros a la mercantil Sa Font de San Miquel, S.A., sociedad del Grupo Martín Gual.

- También el **4 de julio de 2008**, la mercantil Nueva Palmira, con la intervención de Javier Collado García, adquirió las fincas de Son Morlá y Son Morlanet del Grupo Ibercon, por precio de 31.691.403'15 euros, mediante subrogación en la financiación concedida por Sa Nostra al Grupo Ibercon en junio del año 2006 (tres préstamos hipotecarios para la adquisición de los terrenos, cuya suma total ascendía a la cantidad de 25.500.000 euros), más el pago de tres cheques nominativos por importe global de 3.000.000 de euros y de tres pagarés avalados por Sa Nostra, por importe total de 3.191.403'15 euros.

El día anterior, 3 de julio de 2008, el Comité de Inversiones de Sa Nostra se había pronunciado favorablemente respecto de la subrogación; que fue posteriormente aprobada, el **8 de julio de 2008**, por la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra. Conjuntamente a esa subrogación, se aprobó una póliza de crédito por importe de 5.070.000 euros, y un aval con garantía personal por importe de 3.191.403'15 euros.

- En fecha **15 de julio del año 2008**, Haras, por medio de su administrador, Javier Collado García, adquirió la finca de Son Bordoy de la mercantil Fbex, por precio de 49.387.902'88 euros, subrogándose en la financiación concedida por Sa Nostra a Fbex a finales del año 2006. La financiación se hallaba distribuida de la siguiente manera:

~ Préstamo personal de 24.000.000 de euros, posteriormente sustituido por un préstamo hipotecario;

~ 9.113.000 euros, para renovación del préstamo personal inicialmente concedido:

~ Aval de 7.200.000 euros.

- Por acuerdo del Consell de Govern de Illes Balears de fecha **18 de julio de 2008** se aprobó la convocatoria pública prevista en la Ley

5/2008, en la que resultó finalmente vencedora y adjudicataria del concurso la oferta presentada por GMG. Con ello, se incrementaron las posibilidades urbanísticas y edificabilidad de los terrenos, que pasaron a un posible desarrollo de 750 viviendas, frente a las 200 anteriormente previstas.

- En fecha **28 de julio de 2008** se elaboró por un analista de Sa Nostra un “Anàlisi Risc de Crèdit” respecto a la solicitud de Haras Gestión de Suelo, S.L., de subrogaciones en préstamos hipotecarios y sustituciones en aval con garantía hipotecaria y otro aval con garantía personal; indicándose en el análisis que: “La finalitat és l’adquisició de l’esmentat sòl (finca de Son Bordoy), classificat com a sòl urbanitzable no programat, per a la seva gestió i desenvolupament, transformant-lo en apte per a HPO, per a la venda i lloguer, d’acord amb les exigències establertes a l’anomenada ‘Llei Carbonero’. Se comenta que el projecte s’engloba dins un de major envergadura que afecta a més de l’esmentada finca de Son Bordoy, a les contigües Son Morlà i Son Morlanet, ja propietat del grup (‘Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L., també finançades per la nostra entitat) ... S’especifica que el pagament total se realitzarà mitjançant la subrogació de les esmentades càrregues hipotecaries per un import total de 48.544.750 €, 516.848’75 € corresponents al saldo pendent d’interessos i 326.301’13 € corresponent a un llistat de creditors. S’especifica li corresponen unes despeses d’urbanització 2.835.202’68 € segons liquidació provisional. ... Grup dedicat a la promoció immobiliària. La seva experiència al sector és ampla, havent canalitzat nombroses promocions mitjançant la nostra entitat amb resultats satisfactoris, si bé, des de fa una anys va alentir la seva activitat i el risc conjunt del grup se reduí considerablement ... En els darrers anys han desenvolupat inversions a altres comunitats autònomes, zona del Llevant peninsular (Alcantarilla, Manises, ...), sobre tot de gestió urbanística (p.ex. ‘Paine Inversiones, S.A.). En aquesta línia, a l’informe del CPI, se destaca el ‘fitxage’ del Sr. Collado, conegut per la nostra entitat per ser l’ex delegat de TINSA a les Illes Balears i Llevant. En l’actualitat aquest (Son Bordoy, Son Morlà i Son Morlanet) és el principal projecte del grup. Operacions que se proposen sense la compareixença de fiadors addicionals ... No s’adjunten taxacions actualitzades, seria recomanable comptar amb al manco 2 de diferents per finca”; y se exponía, como:

#### **“Conclusió**

Se sol·liciten diverses operacions per a finançar compra de sòl pertanyent actualment al grup FBEX, grup que actualment presenta importants dificultats financeres.

*A nivel de risc la sol·licitant no presenta suficiente capacitat de pagament per atendre l'endeudament sol·licitat. Les garanties presentades són insuficients.*

*Les propostes haurien de comptar, com a mínim, amb la compareixença d'avaladors solvents.*

*Les consider com a no atractives en els termes proposats”.*

*Ese mismo día **28 de julio de 2008** el Comité de Inversiones de Sa Nostra resolvió favorablemente la solicitud de subrogación en la financiación, con el siguiente texto:*

**“Resolución Comité Inversiones 28-07-2008**

*Dado el conocimiento y experiencia del grupo en el que se integra la solicitante, así como finalidad de la operación y garantías hipotecarias existentes, se informan FAVORABLEMENTE las propuestas planteadas, en las siguientes condiciones:*

- Comisión subrogación préstamos: 0'25 %*
- Comisión trimestral avales: 0'25 %*
- Se mantienen el resto de condiciones vigentes.*
- Aportar informe jurídico.”*

*Aprobándose la propuesta por la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra el 5 de agosto de 2008, según las condiciones recogidas en esta resolución del Comité de Inversiones de fecha 28-7- 2008.*

*- El **1 de agosto de 2008**, el Consejo de Administración de Invernostra, con la asistencia de los Sres. Batle Mayol y Dols Bover, y del Sr. Oliver Roca como Secretario, aprobó, entre otros, el siguiente acuerdo:*

*“4- S. Sepik Bienes de Inversión S.L. 1 Paine Inversiones S.A. S'aprova per unanimitat l'adquisició a Ares Catalonia de 175 participacions per import de 175.000 € passant a ostentar un 49'375 % de Sepik Bienes de Inversión S.L.*

*Es continua amb el punt 4rt (Sepik), que es veu juntament amb el 5è (Paine), ja que en les dues participades es té el mateix soci tecnologic (grup Martí Gual).*

*El Sr. Oliver comença oferint una explicació del Grup Gual en la que intervenen de forma alternativa el Sr. Batle i el Sr. Dols.*

*S'explica que el Sr. Gual és un client històric de Sa Nostra des de fa al manco 30 anys. Probablement durant aquest temps se li hauran finançat més de 4.000 habitatges. I sempre hem tengut unes excel·lents relacions i ens ha donat excel·lents compensacions.*

*Actualment Invernostra participa a Sepik amb un 45 % i a Paine amb un 20 %.*

*Són dues participades molt capitalitzades i que no tenen cap risc amb Sa Nostra, tal com es pot apreciar a les transparències que es projecten i que s'inclouen com a annex 1 i 2 d'aquesta acta.*

*S'informa que arran de sol·licitar ajuda al Sr. Gual amb la finalitat de solucionar dues operacions que podien ser crítiques per a Sa Nostra, el sòl de Son Bordoy (de FBEX) i el sòl de Son Morlà i Son Morlanet (IBERCOM), va reaccionar molt positivament i va comprar ambdós sòls suposant finançaments per part de Sa Nostra de 40 MM € i 25'5 MM € aproximadament.*

*En contrapartida i per tal d'obtenir liquiditat i poder augmentar els recursos propis de les societats que han comprat els sòls abans esmentats, el Sr. Gual ha sol·licitat a Sa Nostra que Invernostra li compri tota la seva participació tant a Sepik com a Paine.*

*Es proposa a aquest consell, en lloc de comprar en aquest moments actuals (que és el que el Grup Gual desitjaria), assumir documentalment l'obligació de cercar un soci que el substitueixi per ambdues societats, i en cas de que no s'aconseguís abans del 30/06/09, assumir el compromís de comprar, a aquesta data, la seva participació a Sepik i Paine a un preu que, com a màxim, fos el valor nominal de les participacions.*

*S'inclouen com a annexes 3 i 4 d'aquesta acta, els documents a signar.*

*La Sra. Barceló (Vocal) demana si no es pot trobar una altra solució que no passi per obligar-nos a comprar la participació del Sr. Gual en aquestes societats. El Sr. Oliver contesta que donada la bona relació amb el soci i la seva antiguitat com a bon client de Sa Nostra, a més del favor que ens ha suposat la seva adquisició dels solars de Son Bordoy, Son Morlà i Son Morlaret, entenem que se li ha de donar aquest compromís, per dotar de recursos propis a les seves societats compradores deis esmentats sòls. De totes formes, la prioritat és aconseguir un tercer interessat en comprar aquesta participació, i que no sigui Invernostra la que es vegi obligada a adquirir.*

*El Sr. Sampol (Vicepresidente) demana pel preu de compra, si serà el valor nominal. El Sr. Oliver reitera que en principi sí, tot i que se intentarà rebaixar amb el màxim de despeses perquè s'aproximi al valor net contable.*

*Torna a demanar la Sra. Barceló si la raó d'aquesta operació és dotar de solvència al Grup del Sr. Gual, contestant el Sr. Batle que en part sí, ja que interessa que tingui liquiditat de cara a assumir els préstecs hipotecaris en els que s'ha subrogat per la compra del solar abans esmentats i concedits per Sa Nostra als anteriors propietaris.*

*Amplia la seva explicació el Sr. Batle manifestant que entra dins la política actual de les entitats financeres quedar-se amb actius de socis o clients davant la manca de liquiditat d'aquests.*

*Intervé també el Sr. Dols per explicar que davant la situació de continuar Sa Nostra amb els ríscs de FBEX (Son Bordoy) i de IBERCOM (Son Morla i Son Morlanet), ens inclinam per aquesta proposta, que entenem és molt menys arriscada.*

*El Sr. Sampol demana si pot condicionar-se la compra de les participacions de Sepik i Paine al Sr. Gual amb l'operació dels solars esmentats, d'alguna manera, contestant el Sr. Batle que no, ja que Invernostra no té res a veure amb els solars adquirits pel Sr. Gual.*

*Finalment, en tema de votació d'aquest punt, la Sra. Barceló s'absté en el seu vot, ja que troba que té poca informació de les operacions. La resta de consellers vota a favor, emfatitzant que la prioritat de Invernostra haurà d'ésser trobar un tercer que compri les participacions del Sr. Gual a Sepik i Paine”.*

*- El 5 de agosto de 2008, Javier Collado García envió un correo electrónico, con el asunto: “Necesidades financieras”, a Margarita Seguí Fuster, Directora del Área de Gestión de Inmuebles (mseguif@sanostra.es), en el cual le decía: “Te adjunto documento nuevo de las necesidades financieras actualizado, teniendo también en cuenta las negociaciones con la administración, incluyendo dentro de la financiación los pagos habidos, en virtud del replanteamiento habido con las participadas de Martín”; y adjuntaba un folleto a color de diez páginas, titulado: “Líneas de riesgo, proyectos Son Bordoy y Son Morla”, y con la mención “Haras Gestión de Suelo, S.L. – Promociones Nueva Palmira, S.L.” al pie de cada una de sus páginas.*

*Este correo se lo reenvió el Sr. Collado García al Sr. Gual Frau ese mismo día; y este último se lo remitió, también el mismo día 5 de agosto de 2008, a Rafael Gerardo Oliver Roca (roliver@sanostra.es).*

*- En la reunión de la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra celebrada el 5 de agosto de 2008 con la asistencia, entre otros, de Pere Josep Batle Mayol, como Secretario, y Pablo Dols Bover, como Director General Adjunto, se aprobó:*

*“SUBROGACIÓN (...)*

*24.000.000'00 euros Haras Gestión de Suelo, S.L.*

*Se acuerda por unanimidad autorizar a que la sociedad Haras Gestión de Suelo, S.L., se subrogue en las obligaciones contraídas por Fbex Garbal, S.L., respecto del préstamo hipotecario nº 6.519.504-65.*

*Se concede la autorización expresa por rebasar los límites fijados en las políticas de riesgos aprobados por el Consejo de Administración.*

*Facultando a los apoderados del tipo A, D y G para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda firmar cuantos documentos sean precisos para constituir esta operación.*

*Se faculta, asimismo, a los apoderados del tipo G para que cualquiera de ellos pueda comparecer ante un fedatario público y ratificar, si procediera, lo actuado por el mandatario verbal que haya representado la Caja de Baleares en esta operación.*

*9.113.000'00 euros Haras Gestión de Suelo, S.L.*

*Se acuerda por unanimidad autorizar a que la sociedad Haras Gestión de Suelo, S.L., se subrogue en las obligaciones contraídas por Fbex Garbal, S.L., respecto del préstamo hipotecario nº 6.519.513-36.*

*Facultando a los apoderados del tipo A, D y G para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda firmar cuantos documentos sean precisos para constituir esta operación.*

*Se faculta, asimismo, a los apoderados del tipo G para que cualquiera de ellos pueda comparecer ante un fedatario público y ratificar, si procediera, lo actuado por el mandatario verbal que haya representado la Caja de Baleares en esta operación.*

*7.200.000'00 euros Haras Gestión de Suelo, S.L.*

*Se acuerda por unanimidad autorizar a que la sociedad Haras Gestión de Suelo, S.L., se subrogue en las obligaciones contraídas por Fbex Garbal, S.L., respecto del aval hipotecario nº 0096.8000000456.*

*Facultando a los apoderados del tipo A, D y G para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda firmar cuantos documentos sean precisos para constituir esta operación.*

*Se faculta, asimismo, a los apoderados del tipo G para que cualquiera de ellos pueda comparecer ante un fedatario público y ratificar, si procediera, lo actuado por el mandatario verbal que haya representado la Caja de Baleares en esta operación”.*

*Asimismo, en el apartado “7. Ruegos y Preguntas” de esa reunión de la Comisión Ejecutiva:*

*“El Sr. Borrás (Vicepresidente primero) se interesa por la situación del Grupo Garbal. En contestación, el Sr. Dols señala que se trata de uno de los grupos respecto del que realizamos un continuo seguimiento. Indica que los riesgos más importantes son una promoción de viviendas que tenemos financiada juntamente con la CAM en Palma Nova, un edificio de locales en el cual tienen sus oficinas (para este edificio existe alguna oferta de compra) y suelo que han adquirido, participando con otras sociedades, en la península.*

*El presidente solicita si se podrá hacer un seguimiento de las operaciones aprobadas por la Comisión Ejecutiva y saber cómo*

evoluciona el riesgo. Indica que se informa de las que suponen incremento pero no de las que se van amortizando”.

- El 6 de agosto de 2008 Gabriel Coll Ramón, en ese año Secretario General de Sa Nostra, remitió un correo interno con el asunto: “COMITE INVERSIONES 07-08-08 - Propuesta línea de riesgo Grupo GUAL”, en el que decía: “La meva opinió és que qualsevol compromís tindria que quedar subjecte a la capacitat econòmica dels inversors, viabilitat del projecte (eliminació de traves jurídiques i administratives) y aportació de garanties suficients”; y con el que se enviaba, como adjunto, el siguiente documento:

*“Palma a 6 de agosto de 2008*

*Oficina solicitante: 895 C.P.I.*

*Riesgo: Línea de riesgo grupo Martín Gual*

*Solicitante: HARAS GESTIÓN DE SUELO S.L.*

*Importe máximo: 27.068.749 €*

*Plazo máximo: Diciembre 2010*

*Solicitante: PROMOCIONES NUEVA PALMIRA S.L.*

*Importe máximo: 11.830.817 €*

*Plazo máximo: Diciembre 2011*

*Nivel aprobación: Comisión Ejecutiva*

*El Sr. Gual de acuerdo a conversaciones mantenidas con DG nos solicita línea de riesgos para 2 proyectos.*

*HARAS GESTIÓN DE SUELO, S.L.*

*Este Comité tiene conocimiento de la reciente adquisición a Fbex del suelo de Son Bordoy. Suelo urbanizable residencial y comercial.*

*Están trabajando en un proyecto que nos fue presentado recientemente adaptado a la Ley 5/2008 la conocida como Ley Carbonero, la línea que siguen en dotar al sector al menos del 65% de vivienda VPP y vivienda tasada (la ley exige un mínimo del 50 %) y el resto suelo destinado a uso comercial y libre.*

*Dentro de las nuevas obligaciones que surgirán de la presentación al concurso estará el aval del 100 % de las obras de urbanización, las obligaciones de simultanear las viviendas libres y de VPP, los compromisos en tiempos de la ejecución de las obras de urbanización, la gestión y preparación de los documentos normativos necesarios para la nueva tramitación de la revisión del planeamiento municipal.*

*Los tiempos estimados para el desarrollo serían:*

*Dic 08/Enero 09 Adjudicación Concurso*

*Junio 2009 Modificación planeamiento*

Junio 09/octubre 09 Aprobación proyecto  
urbanización/reparcelación.

Sep 09/Dic 09 Obras de urbanización

Los Costes estimados de urbanización ascienden a 14.341.015 € Iva incluido a esto hay que añadir todo el coste financiero, esto nos arroja un importe de 27.068.749 €

Todos estos costes se producirán escalonadamente en el tiempo no se trata de una disposición inmediata.

PROMOCIONES NUEVA PALMIRA, S.L.

Esta sociedad adquirió a Ibercon el suelo conocido como Son Morla, calificado como ATH por tanto no entra en la Ley Carbonero, dada su excelente ubicación colindante a Son Bordoy y Coll d'en Rebassa, es el último reducto rústico de la zona, incluso hay aprobada la construcción de la nueva salida de la autopista por estos terrenos. De todas formas está claro que será necesaria una gestión importante para llevar a buen término el proyecto, tiene más posibilidades si este sector y el de Son Bordoy están en manos de un mismo grupo que controle la gestión de forma conjunta.

Los hitos más importantes que deben producirse son:

Modificación del PTI.

Modificación puntual del PGOU de Palma

Aprobación definitiva por parte del Consell Insular.

La reclasificación se calcula no antes de 3 años y medio.

Para este proyecto nos solicitan contar con una línea de riesgo de 11.830.817, € su destino el pago de los costes financieros más los gastos de gestión.

La previsión se ha realizado hasta finales de 2011.

Conclusión

El Sr. Gual quiere contar con el respaldo financiero para acometer estos proyectos futuros, comentar que tiene previsto realizar ampliaciones de capital de las sociedades con los fondos que perciba por la venta de las acciones de las sociedades que tiene participadas con Invernostra.

Cada operación será tramitada siguiendo el circuito habitual, en estos momentos no cerramos condiciones, sólo quieren contar con un compromiso de nuestra Entidad.

Marga Seguí

Directora C.P.I”.

- El 12 de agosto de 2008, Camebal, S.A., se comprometió a transmitir a Invernostra, antes del día 30 de junio de 2009, la totalidad de

las participaciones sociales de Sepik de las que aquélla era titular (un 45 %).

- **El 1 de septiembre de 2008** el Comité de Inversiones de Sa Nostra acordó conceder una póliza de crédito con garantía personal a Nueva Palmira, por importe de 4.465.000, para necesidades derivadas de la adquisición financiada.

-**En sesión del 9 de septiembre de 2008** la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra, con la asistencia de su Presidente y de los Sres. Batle Mayol, al tiempo Director General, y Dols Bover, entonces Director General Adjunto, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo (si bien al tiempo de su adopción ya se había ausentado el Sr. Batle Mayol):

**“7.5 Compromiso de financiación con Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L., y Haras Gestión de Suelo, S.L.**

El Sr. Dols informa que las entidades Haras Gestión de Suelo, S.L., y Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L., sociedades pertenecientes al Grupo Martí Gual, adquirieron al grupo Fbex y a Ibercon las fincas de Son Bordoy, Son Morlá y Son Morlanet. Estas fincas precisan del correspondiente proceso de urbanización para poder destinarlas a los usos que contempla el Plan General de Palma. El Grupo Martí Gual tiene previsto desarrollar este proyecto de urbanización durante los próximos tres años y para ello nos solicita una carta de compromiso en la que, con los requisitos de solvencia y aportando las garantías que a juicio de Sa Nostra sean las habituales u oportunas para el tipo concreto de operación que se solicitara, Sa Nostra asuma el compromiso de facilitarles financiación en el futuro.

Interviene la Sra. García (Vicepresidenta 2ª) manifestando su preocupación por las dimensiones que puede llegar a alcanzar este grupo y pide prudencia y que se obtengan las garantías necesarias.

El Sr. Dols indica que es totalmente consciente de ello y que entiende que con este compromiso se cierra la financiación a este grupo.

Con la abstención de la Sra. Estrelles (Vocal), se aprueba emitir las siguientes cartas de compromiso:

1.- Que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares ha tomado el acuerdo de asumir el compromiso de facilitar financiación en el futuro a la sociedad Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L., hasta un importe máximo de 7.365.817'00 euros, durante el periodo previsto para la gestión y transformación a suelo urbanizable de las fincas registrales que componen los predios conocidos como ‘Son Morlá’ y ‘Son Morlanet’, del término de Palma.

*Para ejecutar el compromiso, la mercantil solicitante deberá reunir los requisitos de solvencia y aportar las garantías que, a juicio de la Caja de Ahorros, sean las habituales u oportunas para el tipo concreto de operación que se solicite.*

*Este compromiso mantendrá su vigencia hasta el mes de diciembre de 2011, o antes, si se produjera una alteración en la solvencia de la solicitante. La cantidad indicada se vería reducida si se enajenara total o parcialmente alguna de las fincas que integran los predios indicados, en la proporción del valor de las enajenaciones respecto del valor actual de las fincas.*

*2.- Que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de las Baleares ha tomado el acuerdo de asumir el compromiso de facilitar financiación en el futuro a la sociedad Haras Gestión de Suelo, S.L., hasta un importe máximo de 23.823.847'00 euros, durante el periodo previsto para la gestión y transformación a suelo urbanizable de las fincas registrales que componen el predio conocido como 'Son Bordoy', del término de Palma.*

*Para ejecutar el compromiso, la mercantil solicitante deberá reunir los requisitos de solvencia y aportar las garantías que, a juicio de la Caja de Ahorros, sean las habituales u oportunas para el tipo concreto de operación que se solicite.*

*Este compromiso mantendrá su vigencia hasta el mes de diciembre de 2011, o antes, si se produjera una alteración en la solvencia de la solicitante. La cantidad indicada se vería reducida si se enajenara total o parcialmente alguna de las fincas que integran los predios indicados, en la proporción del valor de las enajenaciones respecto del valor actual de las fincas”.*

*- El 8 de octubre de 2008 Gregorio Riera Server (griera@sanostra.es) remitió un correo a Pablo Dols Bover, en el que le indicaba: “Te adjunto el informe de seguimiento de la Carta de Recomendaciones de KPMG modificado”, y con el que adjuntaba un documento de nueve páginas, titulado: “0980 – Auditoría SSCC y empres. particip. Informe de Seguimiento. Carta de Recomendaciones Auditoría Externa de KPMG 2007. Septiembre 2008”, y con el siguiente índice:*

***“1 Consolidación***

***1.1 Proceso de Consolidación***

***2 Inversión Crediticia***

***2.1 Exposición a Riesgos Inmobiliarios***

***2.2 Detección automática y seguimiento de incidencias de los acreditados”.***

- El 18 de octubre de 2008 el Sr. Martin Gual envió el siguiente correo electrónico a Rafael Gerardo Oliver Roca (roliver@sanostra.es):

**“Estimat Rafel :**

Muchos días me despierto durante la noche y miro los titulares de Expansión a través de Internet.

Como bien sabes, cada día un montón de malas noticias.

No tengo ni idea ni de a donde vamos, ni como, ni cuando acabará todo esto.

Cuando Javier y Paco fueron al Crédito Balear por cuarta vez, para una renegociación de una Hipoteca de Son Bordoy, nadie sabía nada, porque han cambiado al Director y al Jefe de Riesgos.

Yo conozco la solvencia de la Entidad y si durante veinticinco años fui el primer cliente, creo que de nuevo lo soy.

Tú me conoces muy bien y sabes que soy serio y trabajador.

Y que espero que Dios nos dé salud, para avanzar en este trance y por mi parte, Sa Nostra, puede contar en que ayudaré a solventar y sacar adelante todo lo que este a mi alcance.

Sin pensarlo dos veces, me metí en los sectores que conoces y a velocidad sideral los estoy trasformando en sectores estrella para ya el próximo año. Con la consiguiente alegría para el Govern y para la Entidad.

Y sigo a la disposición para lo que se me pida.

Ahora bien referente a mi situación personal, en un segundo podemos ver, que mi Activo es superior a mi Pasivo.

No me cabe ninguna duda que fuiste tú que quisiste atar el tema de la compraventa de las Participadas, cuando hace unos meses tomé la deuda que sabemos.

Yo, (nosotros), seguimos y seguiremos gestionando de la mejor manera Sepik y Paine.

Ayer mismo pusimos en marcha la Junta de Compensación de Paguery.

En Manises, se ha comenzado el Metro.

La próxima semana como te dije, estaré dando caña a los de Valencia para que vendan, si pueden, a la Administración, el suelo de Alcantarilla y del de Castellón Ciudad, para VPP, miren de traspasar la Opción de Compra.

Y no pararé.

Ahora bien, si bien no quiero darte ningún dolor de cabeza, (ni lo haré). Lo cierto es que mi liquidez empieza a verse mermada, hasta que no cobre.

*Ahora, antes de final de año tenemos que aportar ambos, entre la compra de las Acciones de Guillen, Banesto, Cam, e intereses, un millón y medio o dos. Y aunque empiezo a ir justo, puedo.*

*Pero me como el coco, por el deterioro de la “situación global”.*

*Si sucediese una desgracia y por un nuevo concurso de los que tenemos en mente, o por cualquier ING de turno. Si la gente retirase los fondos de forma precipitada y la Entidad se viese, intervenida, paralizada, fusionada, no sé, mil escenarios. Yo me quedo ... fulminado.*

*He puesto, todo, mi casa de Marina hipotecada, el piso de mi ex mujer hipotecado, de mis cuentas lo voy aportando todo. En fin, estoy realmente preocupado.*

*Solo te pido, para poder cumplir mis 60 años, le des un poquito más de refuerzo al Documento suscrito y que no se materializará hasta Junio, Julio.*

*Que ahora que tenemos que aportar lo comentado, añadir, ... yo que sé ... que “a petición del vendedor ponemos (Invernostra) una cantidad, (500.000 Euros), a cuenta y que se puntean y firman los Balances y se separan los gastos que a mí me corresponderán y en fin tú sabes cómo hacerlo.*

*Sucede, que y repito, Dios no lo quiera, si viene un caos yo al menos tengo un poco más de respaldo y no vivo hasta Julio, tan alterado.*

*Te lo he escrito, porque, de palabra me lío y no se me explica.*

*Una abraçada.*

*Martí”.*

*- En fecha **27 de noviembre de 2008** se otorgó escritura de compraventa de las participaciones sociales de Ares en Sepik.*

*- El **27 de enero de 2009**, María Elena Medina Miquel, Directora de Riesgos de Sa Nostra en el año 2008 y Directora de Participadas en el año 2009, remitió desde su cuenta corporativa emedina@sanostra.es a Pablo Dols Bover (pdols@sanostra.es) un correo, con el siguiente adjunto:*

**“INFORME SOBRE COMPRAS DE SUELO POR PARTE DE ‘NETMOBILIA SLU’**

*Una de las estrategias que está siguiendo el sector financiero español en la actual situación es la de la adquisición de inmuebles (principalmente suelo), normalmente financiados por la propia entidad financiera y propiedad de clientes en dificultades (principalmente de liquidez), en muchas ocasiones para evitar la entrada en situación concursal del cliente.*

*Ello se instrumenta a través de una sociedad participada por la entidad financiera, que adquiere el inmueble y se subroga en el préstamo hipotecario que lo grava.*

*Esta operativa supone las siguientes ventajas:*

*- Permite rebajar el volumen de riesgo con el cliente, mediante la adquisición de inmuebles que, en caso de entrada en situación concursal, serían finalmente adjudicados a la entidad financiera, pero a un mayor plazo.*

*- Permite conceder liquidez al cliente, por la diferencia entre el valor de tasación (que es el precio de compra) y el importe de la carga hipotecaria. Esta opción resulta preferible a la concesión de nuevos riesgos, al objeto de ayudar al cliente. Asimismo, también se consigue liquidez por el ahorro de carga financiera que supone para el vendedor.*

*- Rebaja el volumen de demoras de la entidad financiera, dado que el riesgo ya no es del cliente, sino de una sociedad participada por la entidad financiera.*

*Aunque pudiera parecer una solución a corto plazo, en realidad no es así, ya que las adquisiciones se realizan a precio actual (inferiores a los de años anteriores), con lo cual, dentro de un plazo prudencial podrían revenderse los bienes adquiridos por un precio mayor y, por tanto, con plusvalía.*

*Según informaciones aparecidas recientemente en prensa (Expansión, 05/01/2009), al cierre del tercer trimestre de 2008, el montante de las adquisiciones comunicadas oficialmente por las entidades financieras ascendía a unos 4.000 millones de euros. A fecha de hoy este importe sería mucho mayor ya que estas adquisiciones se habrían acelerado en el cuarto trimestre.*

*En el caso de Sa Nostra, las adquisiciones de suelo las realizan las sociedades "Netmobilia SLU" y "Sonmobilia SLU", participadas al 100% por "Invernostra SLU" (a su vez, propiedad al 100% de Sa Nostra).*

*En Comisión Ejecutiva se han aprobado recientemente las siguientes operaciones:*

*1) CE 07/10/2008*

*Derivado de la adquisición por parte de "Netmobilia SLU" a la sociedad "Fbex Promo Inmobiliaria SL" de parcela de suelo en Son Ferragut (Palma) por un precio total de 41.870.000 €, así como al grupo Fer de dos suelos en Menorca: Cuartel de Santiago (Maó) y Vía Ronda (Es Mercadal), por un precio total de 30.509.997 €. Se aprobaron las siguientes operaciones de riesgo a favor de "Netmobilia SLU":*

- Subrogación en los 4 préstamos hipotecarios que gravan cada una de estas parcelas: 18.793.500 € y 20.341.000 € (suelos en Son Ferragut), 22.005.000 € y 5.600.000 € (suelos en Menorca).
- Préstamo participativo de 23.920.612,63 € para financiar la adquisición de los solares y gastos adicionales de las operaciones.

#### **FBEX PROMO INMOBILIARIA SL**

Ante las dificultades de liquidez por las que atravesaba la sociedad, ésta planteó a sus entidades financieras la elaboración de un plan de refinanciación. El pool de entidades financieras contrató al bufete Cuatrecasas para la gestión y negociación de dicho plan.

Las principales medidas incluidas consistían en:

- Extensión de la carencia de los préstamos promotor.
- Refinanciación bilateral de los préstamos hipotecarios para adquisición de solares y pólizas con garantía hipotecaria, estableciendo una amortización única.
- Préstamo sindicado para la refinanciación de pólizas de crédito, préstamos y avales sin garantía real. Dicho préstamo cuenta con garantía hipotecaria de segundo rango sobre la totalidad de los suelos y existencias de la compañía.

- Préstamo sindicado para la financiación de los intereses, con la misma garantía que el anterior.

- Adquisición de activos por las entidades financieras.

A este plan se acogieron más de 30 entidades financieras.

Todas las entidades que contaban con mayor riesgo dentro del pool bancario procedieron a la adquisición de activos.

Por parte de nuestra Entidad se decidió la adquisición de 2 parcelas en Son Ferragut (Palma de Mallorca), de uso residencial plurifamiliar, con unas superficies de 4.936 y 4.493 m<sup>2</sup>, por un precio de 41,87 MM €. Su calificación sería de solares, si bien las obras de urbanización están pendientes de finalización. Valorados por Tinsa en 41.870.000 € y por Valmesa en 52.510.362 €.

La operación supuso una liquidez para el grupo Fbex de 2.210.875 €, de los que un 60 % (1.326.525 €) se destinó a amortizar anticipadamente otros riesgos en nuestra Entidad (tal y como establecía el plan negociado entre entidades financieras y grupo Fbex), y el 40 % restante se ingresó en una cuenta de depósito denominada Fondo de Reserva para el Servicio de la Deuda.

#### **GRUPO FER**

El grupo Fer (dado el sector inmobiliario en el que se ubica, y la ralentización del mismo) también presentaba dificultades de liquidez, con imposibilidad de atender sus compromisos a corto plazo. Se

procedió a realizar un análisis de la situación del grupo, del que se observó que la inmensa mayoría de sociedades que lo integraban presentaron pérdidas en 2007. Dada la importante participación de nuestra Entidad en el riesgo bancario del grupo (rondaría el 55%), y al objeto de proporcionar liquidez al grupo, pero sin proceder a incrementar el volumen de riesgo, se acordó la compra de 4 parcelas denominadas Cuartel de Santiago (Maó) por un precio de 23.605.685 €, clasificadas como suelo urbano residencial pendiente de urbanización por sistema de cooperación, y de una parcela en Avenida Vía Ronda (Es Mercadal) por un precio de 6.904.311 €, clasificado como suelo urbano consolidado. Valoradas por Tinsa en 23.605.685 € y 6.904.311 €, respectivamente. Ambas parcelas hipotecadas por nuestra Entidad. Supuso una inyección de liquidez para el grupo Fer de 2,9 MM €.

## 2) CE 21/10/2008

Derivado de la adquisición por parte de “Netmobilia SLU” al grupo Ibercón de 5 parcelas de suelo en Son Ferragut (Palma) por un precio total de 65.089.000 € (más IVA). Para ello se aprobaron las siguientes operaciones de riesgo a favor de “Netmobilia SLU”:

- Subrogación en la parte del préstamo hipotecario que grava estas parcelas: 14.438.000 €.

- Préstamo participativo de 54.500.000 € para que “Netmobilia SLU” cuente con fondos para proceder a la adquisición de los solares y gastos adicionales de la operación.

- Préstamo ordinario de 10.500.000 € para financiar el IVA de la operación.

## GRUPO IBERCÓN

El grupo Ibercón (también incluido en el sector inmobiliario, con la consiguiente ralentización del mismo) presentaba dificultades de liquidez, con imposibilidad de atender sus compromisos a corto plazo. Se procedió a realizar un análisis de la situación del grupo, del que se observó lo siguiente: incertidumbre respecto a la valoración de terrenos afectados por el Pla Territorial de Mallorca, elevado volumen de suelo ubicado en el Levante español, difícil realización en el corto plazo de todo este suelo y fuerte ralentización en las ventas de promociones.

Por parte del cliente se encargó a “Nmás1 Corporate Finance SA” la elaboración de un plan de refinanciación de la deuda del grupo Ibercón. Sus puntos principales consistían en:

- Compra de activos por parte de las entidades financieras.

- Aplazamientos y fraccionamientos de los pagos pendientes con la Hacienda Pública.

- *Concesión de endeudamiento adicional: factoring sin recurso para el pago a un proveedor, disposiciones adicionales de préstamos promotor no dispuestos e incremento de préstamo suelo para atender costes de urbanización.*

- *Refinanciación deuda: mediante la concesión de plazos de carencia adicionales en los riesgos vigentes.*

*Nuestra Entidad contaba con un 25,8% de su volumen total de riesgo bancario. Se acordó la compra de 5 parcelas ubicadas en Son Ferragut (Palma), anexas a las adquiridas al grupo Fbex, con una superficie total de 14.696 m<sup>2</sup> por un precio de 65.089.000 €. Calificadas para uso residencial plurifamiliar. Su calificación sería de solares, si bien las obras de urbanización están pendientes de finalización. Se ha pactado con el grupo Ibercón que ellos se encargarán de dichas obras, para lo cual se ha efectuado la correspondiente retención en el precio. Su valor de tasación es de 65.089.000 €. La operación supuso para el grupo una liquidez de unos 50,65 MM €, destinándose una parte al pago de deudas con la Administración Tributaria (aplazadas o fraccionadas) que contaban con aval de Sa Nostra (con la consiguiente cancelación de riesgo por un importe total de 31,62 MM €). También han realizado adquisiciones de suelo Bancaja, Banco de Valencia, La Caixa, Banco Santander, Bankinter y Banco Gallego 3) CE 18/11/2008*

*Derivado de las adquisiciones de suelo anteriores, se aprobó CCCR de 12.685.000 € a favor de "Netmobilia SLU" para financiar el IVA de dichas compras.*

#### *4) CE 02/12/2008*

*Derivado de la adquisición de solar en c/ Mare de Deu de la Victòria, Palma (antiguas instalaciones de CIMSA) al grupo Drac (concretamente la sociedad "Plus Aragón SL"), por parte de las entidades financieras integrantes del préstamo sindicado que financió dicha adquisición. Se aprobaron las siguientes operaciones de riesgo a favor de "Netmobilia SLU".*

*-Subrogación en la parte correspondiente del préstamo hipotecario que grava el suelo por 10.519.374 €.*

*-Subrogación en la parte correspondiente de la CCCR que financió el IVA de la adquisición inicial, por 2.118.525 €.*

## GRUPO DRAC

El grupo Drac se encuentra en situación de concurso de acreedores. La sociedad del grupo "Plus Aragón SL" cuenta con un préstamo y una CCCR sindicadas de 65.658.893 € y 7.181.440 €. Esta financiación fue concedida para la adquisición de solar ubicado en c/ Mare de Deu de la Victòria, esquina Joan Torrandell (Palma), donde se ubicaban las antiguas instalaciones de CIMSA (junto a la c/ Aragón y la Vía de Cintura). Se financiaba el precio de compra y el IVA de la operación. Nuestra Entidad participaba en dichas operaciones sindicadas con un 29,5%, juntamente con Banco Sabadell (37,5%) y Banco Guipuzcoano (33%). A iniciativa de este último, y dado que se trataría de su único riesgo con el grupo, procedió a negociar con el grupo Drac y con la administración concursal la compra de este suelo por parte de las entidades financieras acreedoras, por un precio equivalente a su valor de tasación actualizado (36.082.966,39 €). De ese importe correspondían a nuestra Entidad un total de 11.175.378,80 €. Supuso una liquidez para el grupo Drac de 656.004 €.

El solar tiene una superficie de 16.431 m<sup>2</sup>, y no sería edificable directamente, si bien a falta exclusivamente de las obras de urbanización.

Guillem Fiol

19/01/2009"

- El 11 de febrero de 2009 Javier Collado García envió el siguiente correo electrónico a Rafael Gerardo Oliver Roca:

**"Estimado Rafael,**

Adjunto las necesidades para los sectores de Son Morla y Son Bordoy.

Hemos planteado un plazo de tres años, hasta finales de dic de 2011, en ambos casos, porque los plazos de urbanización de Son Bordoy pudieran extenderse hasta el año 2011, en virtud de los retrasos administrativos que pudieran presentarse.

Las disposiciones serían semestrales, tal y como te adjunto en el cuadro resumen.

Te añado también nuestras reflexiones sobre la cronología y reflexiones de ambos sectores hasta la fecha.

Un cordial saludo

Javier collado".

Con ese correo electrónico se enviaba, entre otros, como adjunto, el siguiente documento:

**"CRONOLOGÍA Y GESTION DE LOS SECTORES DE SON BORDOY Y SON MORLA.**

### **SON BORDOY:**

*El sector de Son Bordoy es un suelo recogido por el planeamiento, como suelo urbanizable.*

*En el momento en que se ofrecen los terrenos para su compra por parte de Sa Nostra, los terrenos tienen los siguientes Aprovechamientos:*

*17.241 M2 de techo residencial para 170 viviendas, 15.632 m2 de uso comercial, y 10.990 m2 de uso recreativo. Total 43.863 m2 de techo.*

*Evidentemente, para poder llevar a cabo la operación se considera que no es posible adquirir dichos terrenos por un valor inferior a la deuda, habida cuenta de la posición del propietario y sus deudas.*

*Una vez entrados en conversaciones con la propiedad, ésta se muestra decidida a no vender si el precio de venta no incorpora, además, gastos pendientes de pago de la sociedad a proveedores así como intereses pendientes de pago a las entidades financieras deudoras. Por tanto se toma la decisión, animados por la propia Sa Nostra, de comprar dichos activos, tomando como precio de venta el valor de las deudas hipotecarias (directas e indirectas), así como los gastos mencionados anteriormente.*

*Decir en este punto que para sorpresa posterior, las deudas de intereses pendientes, en la realidad fueron muy superiores a las informadas verbalmente por Sa Nostra. También decir que en ningún momento se planteó por la entidad la condonación de dichos intereses ni ningún tipo de comisión posterior, cuestión que parecería razonable plantear, máxime en una **operación de rescate** como la que nos ocupa.*

*Por tanto se adquirieron dichos activos sin más preguntas a sabiendas de lo siguiente:*

*1) Que el sector tiene presentado un contencioso administrativo, planteado a la reparcelación por un propietario minoritario del sector que no se tuvo en cuenta en ningún momento. Esta circunstancia genera una inseguridad jurídica que debe resolverse sí o sí, pues podría quedar sin efecto la reparcelación y con ello las complicaciones derivadas a las hipotecas que garantizan dichos bienes. Esto fue informado a Sa Nostra antes de la compra para su conocimiento,*

*2) El terreno de uso recreativo del sector, tiene poco atractivo para el mercado, habida cuenta de los usos restrictivos que dicha calificación comporta.*

*3) El terreno de uso comercial, está sujeto a la moratoria comercial, que provoca que ningún operador esté dispuesto a comprar si no es con la garantías de poder conseguir la licencia autonómica.*

*Dicha licencia es prácticamente una entelequia tal y como estaba urbanísticamente el sector en el momento de la compra. Añadir que la implantación de la Directiva de Servicios en Baleares apunta a que sólo puedan instalarse este tipo de equipamiento en sectores donde haya un 80 % de uso residencial, factor que no se da en el planeamiento que estaba aprobado, y por tanto que hacía inviable dicha venta.*

*Por último decir, que dadas las dificultades de comunicaciones del sector, que estaban sin resolver, nadie en su sano juicio se metería en un terreno comercial sin tener resueltas las infraestructuras.*

*Es decir por un lado se necesitaría urbanizar el sector y por otro dotar de todas las conexiones necesaria para dar un acceso satisfactorio al mismo.*

*Por tanto, éramos conscientes que el sector era un sector inviable a todas luces en la situación en que se encontraba y que sin una buena gestión estaría irremediabilmente destinado a generar pérdidas si no se acometía de manera decidida una buena gestión que transformase un sector “tocado” y con unas minusvalías reales, en un sector sobre el que fuera posible hacer algo en el futuro.*

*Al hilo de todo esto y para información de la Sociedad se solicitó tasación a Tinsa del Valor de los inmuebles. Entidad que nos merece una gran confianza, basada en sus sistemas de control y que en estos años de descontrol han sido capaces de mantener una línea de prudencia y objetividad y de no hacer las barbaridades que otras sociedades de tasación han hecho, provocado ello por la competencia y forzados por la banca española al hilo sus deseos de captar mayor cuota financiera.*

*Las valoraciones solicitadas reflejan los siguientes valores:*

*Parcelas residenciales: 17.000.067,46 euros*

*Parcelas comerciales: 23.401.272,95 euros.*

*Valor total: 40.401.340,4 euros.*

*Añadir así mismo que los costes de urbanización descontados por Tinsa, 1.844,582 euros, proceden de la liquidación provisional del proyecto de urbanización.*

*En este sentido, se comprobó que los costes de urbanización reales estimados (para el proyecto anterior), habida cuenta de los requerimientos que impone el Ayuntamiento, así como de las conexiones de infraestructuras tan costosas que se plantean a Son Bordoy, eran de 7.160.862 euros, según el siguiente desglose.*

*CAP 01.- Movimiento de tierras 193.692,28 €*

*CAP 02.- Drenaje 307.667,75 €*

*CAP 03.- Alcantarillado Sanitario 195.544,21 €*

*CAP 04.- Agua Potable y Riego 187.309,67 €*  
*CAP 05.1- Telecomunicaciones. ONO 89.040,25 €*  
*CAP 05.2- Telecomunicaciones. TELEFONICA 90.885,45 €*  
*CAP 06.- Pavimentación 782.183,09 €*  
*CAP 07.- Espacios Libres y Zonas Verdes (s/proyecto Ing. Montes Antonio García-Delgado) 917.556,58 €*  
*CAP 08.- Red de Gas 26.144,90 €*  
*CAP 09.- Red Baja tensión (s/proyecto Ing. Industrial Jaime Ferrari) 168.356,10 €*  
*CAP 10.- Red Media Tensión (s/proyecto Ing. Industrial Jaime Ferrari) 506.306,91 €*  
*CAP 11.- Red de media Tensión exterior (s/proyecto Jaime Ferrari) 132.331,56 €*  
*CAP 12.- Alumbrado Público (s/proyecto Ing. Industrial Joan Bauzà) 251.880,35 €*  
*CAP 13.- Tratamiento de residuos de obra 50.000,00 €*  
*CAP 14.- Seguridad y Salud 57.733,49 €*  
*CAP.15.-Control de Calidad 38.488,99 €*  
*SUMAN 3.995.121,56 €*  
*15% G.G Y B.I. 599.268,23 €*  
*TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA 4.594.389,80 €.*  
*RESUMEN OTROS CONCEPTOS URBANIZACIÓN 2.566.472,96 €.*  
*Convenio Línea Media Tensión Exterior Polígono de Levante (sin IVA) 40.105,20 €*  
*Convenio GESA-GAS Derechos Extensión desde Calle Capitán Ramonell 10.680,00 €*  
*Colectores de pluviales TRAMO 1 Torrente Na Bàrbara y TRAMO 2 Calle Aurora Picornell (pdte determinar proyecto en redacción) 500.000,00 €*  
*Convenio de Reparto con GESA-ENDESA, Polígono de Llevant y Polígono de Son Morro para subestación de Son Llatzer pendiente de determinar hasta finalización obras (aprox. 150- 200 €/KW). 1.000.000,00 €*  
*Tasas municipales Aj. Palma (2,5% PEM) 99.878,04 €*  
*Participación en las obras de acondicionamiento del nudo Vía de Cintura-Autopista del Aeropuerto pendiente de determinar convenio CIM 515.000,00 €*  
*Proyectos, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud 400.809,72 €*

TOTAL ESTIMADO EJECUCIÓN URBANIZACIÓN, sin iva  
7.160.862,76 €

### RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN BASE PARA LICITACIÓN

*Por tanto la realidad, en el caso que se hubiese decidido llevar a cabo el proyecto de urbanización conforme al proyecto antiguo, tendría un sobrecoste de 5.316.280 euros.*

*Por tanto descontando dicho sobrecoste al valor de tasación de Tinsa, arroja un valor de los terrenos de 35.085.059 euros., adquiridos por nosotros por un coste de unos 51 mill de euros y una deuda de 48,5.*

*Además hay que tener en cuenta que dicho valor está sujeto a la enajenación de una parcela Recreativa de difícil venta y a un suelo Comercial que en la situación vigente no se podrá edificar para dicho Equipamiento Comercial por no cumplir el sector las determinaciones futuras de la adaptación de la Directiva de Servicios Comunitaria.*

*No hay más que hacer cuentas para ver la triste y pésima situación en que se encontraban los terrenos y su futuro.*

*Siendo concededores de estas circunstancias tomamos la decisión de gestionar el sector de la mejor manera posible siguiendo como hilo conductor los siguientes puntos:*

*a) Presentar el sector a la Ley Carbonero, para reordenar el sector y conseguir lo siguiente:*

- i. Aumentar el número de viviendas de 170 a 700*
- ii. Aumentar el techo residencial de 17.000 m<sup>2</sup> a 72.000 m<sup>2</sup>, destinado el 50% de las viviendas a VPP y tasada.*
- iii. Eliminar el uso recreativo de muy difícil venta*
- iv. Dejar la parcela comercial con un techo de 15.000 m<sup>2</sup>*
- v. Ceder sólo a la Administración un 15% de los aprovechamientos, no el 50 % como hacían otros, en la certeza que el ceder mucho aprovechamiento a la Administración era inviable, al fagocitarnos la comercialización futura.*

*b) Gestionar una nueva reparcelación, intentando solventar el problema con el propietario que presentó el contencioso administrativo, haciéndole partícipe de sus derechos de aprovechamiento.*

*c) Generar un sector con más de un 80 % de vivienda, haciendo por tanto viable el suelo comercial, al cumplirse la condición que se vislumbra como necesaria e impuesta por la Consellería de Comercio.*

*d) Colaborar y facilitar a las Administraciones las nuevas infraestructuras de la zona, Tranvía, Ronda del Molinar y nudo de la autopista de Levante, para beneficio de los terrenos.*

*En definitiva transformar un sector con una repercusión que se iría a más de 1.600 euros de repercusión en un sector de 750 euros, urbanizado con intereses a tres años y viable.*

*Donde antes había pérdidas seguras (se mire por donde se mire), reconvertir un sector para un producto de primera necesidad, y a unos precios que permita que un futuro producto inmobiliario sea asequible tal y como se presentan los nuevos tiempos.*

*Reconvertimos la demencia de estos últimos 10 años, en un sector con precios de antes del año 2000.*

#### **SON MORLA:**

*El sector de Son Morla es un suelo rústico, bien situado, pero que no tiene ningún aprovechamiento urbanístico actualmente. Está bien situado, pero básicamente pastan vacas. Esta es su realidad actual y futura si no se gestiona bien.*

*Este sector fue adquirido por 31 mill de euros, siendo solicitado por la Caja de manera efusiva su estudio para su compra. Todo el proceso de compra fue tutelado por la propia entidad, siendo de intermediario en todo momento con la propiedad.*

*En ningún momento se negoció el precio, habida cuenta que éramos sabedores de quien era su propietario y de las deudas de dicho cliente con la entidad, así de la mala situación que pasaba en aquellos momentos de zozobra, que pudiera devenir en un proceso no beneficioso para nadie y menos para la entidad después del fallido del grupo Drac.*

*Dicho sector, aun estando bien situado, no es más que lo que dice la normativa vigente, por tanto suelo rústico. Así mismo el suelo está calificado por el Plan Territorial como área de transición de armonización (ATH), que es aquel tipo de suelo que cuando el ayuntamiento decida recalificar (¿), puede recalificar, pero con una salvedad muy importante. Antes de recalificar los suelos ATH, deben recalificarse los suelos ATC (aéreas de transición de crecimiento), por tanto no está en primera línea de salida sino en segundo lugar y con unas perspectivas más que dudosas, si no se gestiona de manera decidida y efectiva.*

*Por tanto se han de realizar una serie de pasos urbanísticos de capital importancia, así como la implantación de las infraestructuras en la zona, como el tranvía, la ronda del Molinar por el sector, y el nudo de la autopista, para ir haciendo todos estos terrenos una realidad urbana que el planeamiento la recoja, por implantación de servicios y provocando el cosido de la trama urbana.*

*Se solicitó a Tinsa una valoración de mercado que reflejase el valor de los terrenos, arrojando un valor de los mismos de 2.511.627,78 euros. Este es un valor real de los terrenos, pues lo demás son especulaciones y expectativas que no existen.*

*Sólo una extraordinaria gestión podrá conseguir que las estratosféricas minusvalías existentes, puedan convertir este sector en un buen desarrollo que no genere pérdidas, que hoy por hoy y sin gestión, están aseguradas.*

*Dentro del planning de trabajo establecido se plantea una primera fase que es la materialización y desarrollo de las infraestructuras de Son Bordoy*

*Una segunda fase que en paralelo con la anterior, deberá implantar todos los equipamientos e infraestructuras municipales que enlacen los dos sectores.*

*Por último, una vez materializados dichos desarrollos, proceder a la posible recalificación normativa de los terrenos de Son Morla.*

*Evidentemente los pasos están iniciados y la primera fase deberá desarrollarse y gestionarse adecuadamente, para poder llegar a buen puerto.*

*El trabajo es arduo y dificultoso, pero estos son los momentos de los especialistas y buenos gestores que con un trabajo honesto, ordenado, y estructurado permita deshacer todos los entuertos y errores garrafales del pasado, en la creencia errónea que el ventajismo y los atajos, conducirían al éxito, cuando se debería haber aplicado la ortodoxia y la racionalidad, máxime en un territorio como el urbanismo, de interés general para todos.*

*Recordar que en ningún momento se han discutido las comisiones, intereses y costes de las subrogaciones hipotecarias y de las pólizas pertinentes.*

#### **RESUMEN DE LOS TERRENOS SEGÚN VALORACION ACTUALIZADA DE TINSA:**

- *Son Bordoy*

*Residencial: valor tasado 15 mill euros, hipoteca de Sa Nostra 24 mill euros*

*Comercial: valor tasado 20 mill de euros, hipotecas 24,5 de los cuales 16,3 son de Sa Nostra en segundo rango.*

- *Son Morla*

*Valor 2,5 mill, hipoteca de 25,5*

*Minusvalías latentes sin gestión urbanística: (9+4,5+23 = 36,5 mill de euros), siempre y cuando fuese posible vender el comercial y*

recreativo por el valor de tasación, cuestión harto complicada por lo ya comentado”.

- En Consejo de Administración de Invernostra celebrado el **13 de febrero de 2009** en el que estaban presentes, entre otros, Pablo Dols Bover y Rafael Gerardo Oliver Roca (y ausente Pere Batle Mayol) se acordó lo siguiente:

“17. Netmobilia, S.L./Sepik Bienes de Inversión, S.L./Paine Inversiones Inmobiliarias, S.L./Haras Gestión de Suelo, S.L. y Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L.

Amb el vot en contra de la Sra. Barceló, la resta de consellers aproven les següents apercions:

a) Emissió per part de Invernostra de diversos pagarés no a l'ordre a les societats Camebal i Hama Finanzic per un import total de 10.000.000 euros a càrrec de les quantitats a percebre segons pacte de sortida entre Invernostra i aquestes societats. Si l'adquirent fos un tercer, s'assumeix l'obligació de retirar-los simultàniament i si fora Invernostra serán a compte del preu de liquidació final, El deute estimada a 30 de juny no será inferior a 15.694.000 euros.

b) Relació de deute estimada a 30 de juny així com detall dels pagarés a emetre:

- Deute estimada a Sepik: 8.900.000 euros, se sol·licita l'emissió de pagarés no a l'ordre per import total de 6.000.000 euros.

- Deute estimada a Paine: 6.794.000 euros, se sol·licita l'emissió de pagarés no a l'ordre per import total de 4.00.000 euros.

b) Amb la finalitat de donar liquiditat a les societats Haras Gestión de Suelo, S.L., i Promociones i Desarrollos Nueva Palmira, S.L., societats compradores dels sòls Són Bordoy i Són Morlà, es formalitzarà un préstec participatiu de Snmobilia a aquestes societats per import de 16.700.000 euros, a tres anys i pignoració de les participacions. Es realitzaran disposicions semestrals previa justificació de despeses (financeres, urbanització, ...). Amb aquest préstec aquestes dues societats cobriran les despeses de l'exercisi 2009”.

- En la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra celebrada el día **24 de febrero de 2009**, a la que asistieron, junto con otros, Pere Josep Batle Mayol y Pablo Dols Bover, tras abandonar el Sr. Batle Mayol la reunión, se dio la siguiente:

**“Información sobre grupos de riesgo.**

Como continuación a las explicaciones iniciadas en sesiones anteriores de esta Comisión sobre los principales grupos con mayor volumen de riesgo, y tal y como se acordó, el Sr. Dols informa

detalladamente de la evolución de los siguientes cinco principales grupos de riesgo de la entidad durante el año 2008. Valiéndose de la presentación que se adjunta como anexo núm. 2, expone la situación global en el mes de diciembre.

Los reunidos se dan informados”.

Uniéndose como anexo al acta de esa Comisión un documento, titulado: “Grupos de riesgo (Diciembre 2008). Sa Nostra, Seguiment Grups de Risc i Participades”, en el que figuraba una lista de “Principales grupos diciembre 2008 (datos en MM €)”, y en la que en quinto lugar estaba: “Martín Gual” - “Riesgo en curso 91,1” - “Riesgo dispuesto 90,8” y “Riesgo disponible 0,3”.

- Con fecha **4 de marzo de 2009** se emitió un informe de “Anàlisi Risc de Crèdit”, en el que, después de reseñar los antecedentes respecto de la mercantil solicitante, Haras Gestión de Suelo, S.L., se indica: “Se sol·licita finançament de l'esmentat Aval de 7.200.000 € amb garantia hipotecària sobre les finques 99.017 (ús dotacional recreatiu) i 99.018 (ús comercial) que té venciment el proper 12/05/2009 (CPI al seu informe indica venciment 12/03/2009). Se sol·licita PH a 3 anys amb amortització total al venciment. Sobre les 2 finques registrals roman una càrrega hipotecària de 24.544.750 € (8.231.750 € a favor de ‘Es Credit’ i 16.313.000 € a favor de ‘Sa Nostra’) inclòs l'esmentat aval a cancel·lar/finançar”, y se reseñaba, como “Conclusió: Atenent als aspectes abans esmentats, i fent especial menció al fet de que es tracta de finançar un risc vigent amb proper venciment, consider que, per trovar-se la sol·licitant en situació de Fons propis negatius, ser de recent constitución, 5 de cobertura i actual conjuntura, cas d'accedir és recomanable comptar amb la compaireixença adicional de la societat patrimonial del grup ‘Construcciones d’Or, S.A.’”.

Este estudio de riesgos, realizado por un analista de Sa Nostra, se preparó para la reunión del Comité de Inversiones que tuvo lugar el **9 de marzo de 2009**, en donde se resolvió informar favorablemente respecto de esta solicitud de Haras Gestión de Suelo, S.L.

- El **9 de marzo de 2009** se adjudicó al GMG la oferta número 6/08, correspondiente al suelo SUNP 79-01 Son Bordoy de Palma, dentro del concurso dimanante de la Ley 5/2008; notificándose la selección por escrito de la Secretaría General de la Consejería de Viviendas y Obras Públicas.

- El **10 de marzo de 2009**, la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra aprobó la concesión de ese préstamo hipotecario por importe de 7.200.000 euros, solicitado por Haras Gestión de Suelo, S.L., que se formalizó en fecha **12 de marzo de 2009**.

- El 6 de abril de 2009, Javier Collado García remitió un correo electrónico a Rafael Gerardo Oliver Roca (roliver@sanostra.es), con la dirección de correo del Sr. Gual Frau en copia, con el siguiente texto:

**“Estimado Rafael,**

**TE ADJUNTO RESUMEN DE LAS CUESTIONES A RESOLVER COMENTADAS,**

a) Firmar un documento suficiente, que indique el precio mínimo a pagar por las participadas en virtud de lo ya estudiado por Toni y Paco, protocolizando el balance con las partidas del mismo que computan a descontar del precio pactado y fijando como fecha de pago el 1 de Julio de 2009, tal y como se comentó en la reunión con Pau Dolçs.

b) Póliza de circulante con garantía de un pagaré de pago de las participadas. (proceso iniciado, comité de 16 de abril)

c) Firma de los préstamos participativos de Son morla y Son bordoy, con pignoración de participaciones según una de estas dos opciones:

i) i) Pignorando las participaciones proporcionalmente al préstamo participativo entregado en cada periodo con relación al total préstamo participativo pactado según el cuadro siguiente:

i) ii) Pignorando la totalidad de las participaciones con una cláusula en el contrato que en el caso que no fuesen entregados los sucesivos préstamos participativos a la fecha pactada, quedaría cancelada automáticamente dicha pignoración en el porcentaje de las participaciones del préstamo no entregado pendiente y devolución de los certificados emitidos por el administrador así como la cancelación de cualquier anotación de la prenda en registros o similar.

Pej; si en el año 2011 no se facilitase el préstamo participativo a 1 de enero de 2011, en Son Bordoy quedarían liberadas (10,9 % + 9,9 % = 20,8 %) de las participaciones.

Un cordial saludo

Javier”.

Con este correo se adjuntaba un folleto en color, de diez páginas, con el título: “Son Bordoy, estrategia de desarrollo y gestión del sector. Situación a marzo 2009”.

- El 22 de abril de 2009, Antonio Llabrés Picornell, Director de Operaciones de Invernostra, remitió un correo electrónico a diversos directivos y empleados del grupo Sa Nostra, entre ellos, a Rafael Gerardo Oliver Roca, en el que decía:

“Adjunto contractes de préstec participatiu entre la societat Sonmobilia 2008 i les societats Haras Gestión del Suelo i Nueva Palmira els qual està previst que es signin demà de matí a la notaria Cuevillas.

*Aquests préstecs, per import total de 16,7 M euros, es faran en dues disposicions; la primera a la firma i la segona a partir del dia 30.06.2009. A la vegada es pignoraran part de les participacions de les societats prestatàries. Adicionalment es signarà un contracte privat amb cada una de les societats prestatàries mitjançant el qual ells s'obliguen a no pignorar la resta de participacions a fi i efecte de poder fer nous préstecs participatius fins un màxim de 46,18M euros (adjunto calendari de nous préstecs i noves pignoracions previst) i poder fer les corresponents pignoracions per part de Sonmobilia. A la vegada Sonmobilia s'obliga a alliberar la part de les participacions avui pignorades, proporcional a la quantitat que quedarà pendent de desembors (del segon semestre 2009), en el cas de que Sonmobilia no li deixi aquests diners per causes no imputables a les societats prestatàries, aquest cas es poc previsible.*

*Aquestes operacions estan aprovades pel Comité d'Inversions de Sa Nostra i el Consell d'Administració d'Invernostra i tenen el vist-i-plau de la Direcció. Tots els contractes han estat revistats per Invernostra i l'advocat Lluís Moyà.*

*Agrairia ens fessin arribar qualsevol comentari entorn aquests contractes”.*

*Con dicho correo se incluían, como adjuntos, cinco documentos relacionados con estas operaciones de préstamo.*

*- En sesión del Consejo de Administración de Invernostra celebrada el **15 de mayo de 2009**, a la que asistieron, entre otros, Pere Josep Batle Mayol, Pablo Dols Bover y Rafael Gerardo Oliver Roca, se resolvió:*

*“9. Paine Inversiones Inmobiliarias, S.L. / Sepik Bienes de Inversión, S.L. (canvi pagaré).*

*Amb el voto en contra de la Sra. Barceló, la resta de consellers ratifiquen la substitució d'un pagaré lliurat per Invernostra a la societat Hama Financic el passat 6-3-2009 a compte de la futura compra venda de les participacions de Paine Inversiones, pagaré no a la orden amb venciment 30-7- 2009, no descomptable a la Caixa de Balears, Sa Nostra, per un altre pagaré d'ídèntiques condicions, o bé quatre pagarés d'un milió d'euros cada un, si bé eliminant la condició de no a la orden”.*

*- El **18 de mayo de 2009** Antonio Llabrés Picornell, Director de Operaciones de Invernostra, envió un correo electrónico a Gabriel Coll Ramón (gcollr@sanostra.es), estando, entre otros, (roliver@sanostra.es) en copia, con siete documentos adjuntos (del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca y una declaración jurada de bienes), y con el*

asunto: "Càrregues hipotecaries finques Son Bordoy, Son Morlà", y el siguiente texto:

*"Adjunto t'envio dos quadres, un en PDF i l'altre al mail adjunt, en el que apareixen les finques de les societats Nueva Palmira (Son Morlà i Son Morlanet) i Haras Gestión del Suelo (Son Bordoy) respectivament amb les corresponents càrregues.*

*Varis comentaris;*

*- Nosaltres no tenim taxacions i els valors que apareixen en aquests documents em sembla que són les taxacions que el seu dia Sa Nostra va demanar (fa un o dos anys,...), si be teòricament, en el cas de Son Bordoy, el preus de taxacions segurament s'han incrementat perquè a principi d'any es va aconseguir incrementar l'edificabilitat d'aquestes finques en 43.000 m<sup>2</sup>.*

*- Sobre les finques de Son Bordoy; la 99018 i la 99017 són comercials i recreatives respectivament. Les xifres en vermell (veure mail adjunt) es corresponen a contragaranties de pagarés que ja han estat pagats per lo que aquestes dues càrregues s'haurien d'aixecar. Aquestes dues finques també estan hipotecades pel Crèdit Balear i aquestes hipoteques son de 1er rango, les de SaNostra en aquest cas son de 2on o 3er rango.*

*- Una de les finques de Son Morlà, concretament la nº 96.596 està arrendada, ens enviaran el contracte corresponent.*

*- Adjunto notes simples de les finques de Son Bordoy.*

*Tal com hem comentat per telèfon, en Lluís Moyà està treballant damunt aquests contractes de préstec a partir del vostre model. En principi entre avui i demà ho té que passar-ho a la notaria Cuevillas per començar a tenir un model mitjanament definitiu. La intenció es signar els dos préstecs aquesta mateixa setmana. Pel que fa a les hipoteques, aquest sí es un tema que vosatres des de Sa Nostra haurieu d'analitzar i informar-nos sobre quines finques considerau més adients per realitzar les segones hipoteques.*

*Si te pareix demà dematí parlem i coordinam tots aquests temes".*

*Anexo a este correo iba el recibido ese mismo día de Javier Collado García (jcollado@paine.es), con una tabla y el texto:*

***"Adjunto el cuadro resumen de cargas de Son Bordoy.***

*De Son Morla te adjunto la declaración jurada de bienes con las cargas hipotecarias y los valores de tasación de Sa Nostra de la compra del año pasado".*

*- El 27 de mayo de 2009, Sonmobilia 2008, S.L.U. (sociedad del grupo Sa Nostra), otorgó a Haras un préstamo hipotecario, en relación a*

las fincas de Son Bordoy, por importe de 10.637.622'82 euros, para el desarrollo urbanístico de esas fincas.

Este préstamo se hizo efectivo en dos disposiciones, que se entregaron ambas: Una, por importe de 8.858.773'07 euros, y otra, por importe de 1.778.849'75 euros, esta segunda condicionada a "la previa aportación por parte de la prestataria a la prestamista de documentación suficiente según criterio de esta última, que justifique que la primera disposición ... ha sido exclusivamente destinada al fin por el cual se concede el presente préstamo, es decir, al desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable de 'Son Bordoy'".

- El 14 de julio de 2009, Rafael Gerardo Oliver Roca, a través de un tercero, envió un correo a María Elena Medina Miquel, al tiempo Directora de Participadas (emedina@sanostra.es), y a Pablo Dols Bover (pdols@sanostra.es), en el que indicaba "Os adjunto copia de los burofaxes recibidos ayer tarde", y con el que se adjuntaban dos burofaxes, ambos presentados en Correos en fecha 30 de junio de 2009 y con fecha de ese mismo día, ambos dirigidos a "Antonio Cantallops Gual. Invernostra, S.L.U.", y uno remitido por Camebal, S.L., en el que se decía:

"Como continuación a la conversación mantenida en el día de ayer con Don Pau Dolç y Doña Elena Medina, en la que se trató la transmisión de las participaciones sociales y préstamos participativos de la mercantil Sepik Bienes de Inversión, S.L., de conformidad a los acuerdos documentados el 12 de agosto de 2008 y 6 de marzo de 2009, seguidamente les trasladamos las conclusiones que, entendemos, se alcanzaron y nuestro posicionamiento ante las mismas.

I. Nos damos por enterados de que la previsión establecida en la cláusula primera del contrato no será operativa, por lo que no se transmitirán las participaciones sociales a terceros.

II. Como consecuencia de ello, a partir de mañana, se iniciará el plazo de 30 días para que Invernostra, S.L.U., adquiera las participaciones sociales en los términos convenidos. No obstante el plazo, les reiteramos nuestra disponibilidad en formalizar los títulos de transmisión tan pronto como ustedes nos indiquen, siempre dentro próximo mes de julio.

III. Quedamos a su disposición para realizar las actuaciones oportunas y preparar los documentos precisos que culminen con el otorgamiento de las escrituras públicas de transmisión de las participaciones sociales".

El otro burofax se envió por Hama Finanzic, S.L.U., con el siguiente texto:

*“Como continuación a la conversación mantenida en el día de ayer con Don Pau Dolç y Doña Elena Medina, en la que se trató la transmisión de las acciones y préstamos participativos de la mercantil Paine Inversiones, S.L., de conformidad a los acuerdos documentados el 12 de agosto de 2008, 6 de marzo y 22 de abril de 2009, seguidamente les trasladamos las conclusiones que, entendemos, se alcanzaron y nuestro posicionamiento ante las mismas.*

*I. Nos damos por enterados de que la previsión establecida en la cláusula primera del contrato no será operativa, por lo que no se transmitirán las acciones a terceros.*

*II. Como consecuencia de ello, a partir de mañana, se iniciará el plazo de 30 días para que Invernostra, S.L.U., adquiera las acciones en los términos convenidos. No obstante el plazo, les reiteramos nuestra disponibilidad en formalizar los títulos de transmisión tan pronto como ustedes nos indiquen, siempre dentro próximo mes de julio.*

*III. Quedamos a su disposición para realizar las actuaciones oportunas y preparar los documentos precisos que culminen con el otorgamiento de las escrituras públicas de transmisión de las acciones”.*

*- El **31 de julio de 2009** se otorgó la escritura de compraventa de la totalidad de las acciones de Camebal en Sepik, por importe de 1.873.792’28 euros.*

*La adquisición por parte de Invernostra a Camebal del 45 % de las participaciones sociales de Sepik se realizó de a través de la mercantil Netmobilia, S.L. (en lo sucesivo, Netmobilia), que compró las fincas de Manises y Paguerí a valor contable, y seguidamente, las participaciones sociales, también a valor contable.*

*- También el **31 de julio de 2009** se realizó la venta de las fincas de Manises y Paguerí a la mercantil Netmobilia, por importes de, respectivamente, 32.336.341’74 euros, y 17.973.983’58 euros. Las fincas eran suelo no urbanizable; no condicionándose el pago del precio de la transacción a la evolución de la urbanización y desarrollo urbanístico de las mismas.*

*Los fondos obtenidos por Sepik en esta operación se destinaron a la cancelación de los préstamos participativos y ordinarios concedidos a esa mercantil por Invernostra durante los años 2005 a 2009, por importe de 9.494.219’86 euros, más 169.644 euros en concepto de intereses de esos préstamos.*

*- Asimismo en el Comité Ejecutivo de Sa Nostra de fecha **31 de julio de 2009**, se hizo constar en el acta, que:*

*“Con la finalidad de evitar el pago del ITP por parte de Invernostra al producirse la adquisición de las participaciones de Sepik (49 %) y*

*Paine (80 %) que ostentaba hasta hoy el GMG, se propone la adquisición de los principales activos de estas compañías por la participada Netmobilia a valor contable. De esta forma la posterior adquisición de las acciones de Sepik y Paine por parte de Invernostra no supondrá ningún coste fiscal”.*

*- El mismo día **31 de julio de 2009**, Martín Gual Frau envió un correo a Pablo Dols Bover (pdols@sanostra.es), con el siguiente texto:*

*“Estimat Pau :*

*Hoy se ha firmado como bien sabes el acuerdo que hace un año se tomó.*

*Sé, que de haber sido tú el Director General entonces, no se habría hecho así.*

*Sé, que has querido cumplir con los compromisos de Pedro y que también has tenido muy en cuenta mi trayectoria, mis valores y mi conocimiento en temas inmobiliarios.*

*Mi curriculum, el de Javier, el de Paco y el de mi Equipo.*

*Te adelanto, que no te has equivocado, ni moral, ni económicamente.*

*Mi padre, decía, que el tiempo será el mejor juez.*

*Nosotros no te abandonaremos nunca. Ni a ti ni a la Entidad.*

*No nos relajaremos, ni un segundo. Pondremos, todo nuestro saber hacer para resolver los temas que nos confiéis.*

*Hay mucho por hacer. Importantes y ambiciosos retos.*

*Estuve anteayer varias horas con el Conseller y tiene muy claro el dibujo, que le he expuesto, de cuál tiene que ser urbanísticamente, la solución de los temas que sabemos.*

*Me dijo, que almuerza contigo el 4. (Supongo que ahora, andarán muy preocupados por el desastre de ETA) y que tal vez esta cita se retrase.*

*Pero todo, con perseverancia, entrega, ética y estética, lo llevaremos a puerto.*

*A tu disposición”.*

*El Sr. Gual Frau reenvió ese mismo correo, el siguiente día **1 de agosto de 2009**, a Pere Josep Batle Mayol, quien le contestó seguidamente, en correo también enviado el 1-8-2009, con el siguiente texto:*

*“Amic Marti, estic satisfet per l'acord firmat. He passat molta de pena, i com pots suposar he duit un seguiment puntual del tema, si be no he volgut cridar-te per evitar L'efecte "multi-interlocutors". Hagues estat poc convenient.*

*Ahir quan en Pau va veura el teu missatge, jo sopava amb ell.*

*Dema m'en vaig a ses covetes, quan baixi, te cridere i ho celebrem. Anim MARTI!!!*

*El millor que ens pot passar es que estiguis sempre amb nosaltres.*

*Una abraçada ben forta”.*

*- El 26 de agosto de 2009, Antonio Llabrés Picornell, Director de operaciones de Invernostra, envió un correo electrónico con el asunto: “Contracte de préstec hipotecari\_Son Morlà”, a diversos directivos y empleados del grupo Sa Nostra, entre ellos, en copia, Rafael Gerardo Oliver Roca, al cual se añadían, como adjuntos, cuatro documentos, y en cuyo texto se decía:*

*“Benvolguts Sebastià i Biel,*

*Adjunto contracte de préstec hipotecari entre "Sonmobilia 2008, SL" i la societat "Desarrollos y Promociones Nueva Palmira, SL". Aquest contracte s'enmarca dins d'un compromís de Sa Nostra de donar el finançament necessari per desenvolupar urbanísticament els sols de Son Bordoy i Son Morlà. En total, pel primer any (2009) les dues societats necessitanven la quantitat de 16.700.000 euros dels quals 10.637.622,82 euros es corresponia a les necessitats de Son Bordoy mentres que la resta, la quantitat de 6.062.377,18 euros, es corresponia a les necessitats de Son Morlà. Aquestes operacions es varen aprovar al C.Inversions del dia 12.02.2009 i al Consell d'Administració d'Invernostra del passat 13.02.2009*

*En un principi es va decidir que els dos contractes de préstec es firmarien en el primer semestre del 2009 i Sonmobilia entregaria les quantitats compromeses mitjançant dues disposicions per cada un dels préstecs, prèvia justificació del destí donat als fons rebuts per les societats prestatàries en la primera entrega. Finalment tan sols es va firmar el préstec de Son Bordoy (27.05.2009) i la segona disposició d'aquest préstec es va realitzar el passat mes de juliol. Ara s'ha de firmar el préstec vinculat al sol de Son Morlà, per un import total de 6.062.377,18 euros el qual, en un principi, es desemborsarà íntegrament el dia de la firma - donat que aquesta quantitat es correspon a les necessitats del present 2009 i fins el dia d'avui, les despeses d'aquest sol, han estat pagades amb els fons de l'altre préstec seguint directrius marcades per Sa Nostra.*

*Condicions contracte: -Ppal. 6.062.377,18 euros. -Vt. 30/06/2012 - Tipo fixe: Eu(1A) +3,125 -Tipo variable: 0,10% s/Vtas.*

*Adjunto borrador del contracte de préstec amb una sèrie d'anotacions en groc per tal de que siguin revisades i valorades per vosaltres. El contracte està fet sobre el model de préstec que ens vareu*

facilitar a l'hora de preparar el contracte de Son Bordoy, contracte que finalment es va firmar. Tot i així, donat que es tracte de dos sols en situació urbanística diferent, s'haurien de tenir en compte una sèrie de matitzacions:

- A la distribució hipotecària que ens vareu preparar, la qual ha esta transcrita a l'escriptura - adjunto també quadre -, només n'apareixen dues (96.596 i 95.415) de les tres finques que conformen el projecte (la finca 95.416 no s'ha hipotecat). Es correcte?

- Pag.12 La finca 96.596 està arrendada. Adjunto contracte d'arrendament.

- Pag.15 Així com a l'altre contracte (Son Bordoy) es vinculava el préstec a un projecte d'urbanització concret - inclús s'adjuntava una còpia del projecte d'urbanització, en aquest cas, a dia d'avui, aquestes finques son rústiques i l'únic que es pot fer és una manifestació com la que s'ha assenyalat en groc en la que es diu que la intenció es desenvolupar urbanísticament la finca.

- Pag.20 i 21 - TAE i tipus d'interés del primer període. Aquesta data, com l'altra vegada, ens la donatà el departament de préstecs de Sa Nostra quan sapiguem el dia exacte de la firma.

- Pag.36 Relatiu a les causes de resolució anticipades: c) fa una referència al contracte de lloguer vigent, f), k) comentari introduït pels advocats del Grup Gual\_ diuen que aquesta clàusula no es aplicable perquè el sol en aquest moment es rústic i la taxació no soporta les hipoteques vigents.

Agrairia valorassi els comentaris i questions plantejades i donassi el vist-i-plau del contracte a signar. La intenció seria signar-ho la setmana que ve.”.

Este correo fue reenviado el mismo día 26-8-2009 por uno de sus destinatarios, Gabriel Coll Ramón, Secretario General de Sa Nostra, al Sr. Llabrés Picornell y a otros directivos del grupo Sa Nostra, entre ellos, en copia, nuevamente, al Sr. Oliver Roca, con el siguiente texto añadido por el Sr. Coll Ramón:

“Bon dia Jaume, pendent d'analitzar l'escriptura d'hipoteca voldria fer una sèrie de puntualitzacions:

He pogut comprovar que aquests clients ens han exigit un compliment rigorós dels nostres compromisos. Penso que hem de continuar amb aquesta rigorositat y si s'ha de donar aquest nou finançament ha de ser amb els requisits que es varen determinar a la Comissió Executiva: **“...la mercantil solicitante deberá reunir los requisitos de solvencia y aportar las garantías que, a juicio de la Caja de Ahorros, sean las habituales u oportunas para el tipo**

**concreto de operación que se solicite".** La meva opinió és que una segona hipoteca sobre finques rústiques no és garantia adequada (a més el Banc d'Espanya farà dotar immediatament l'operació) i **haurien d'aportar, necessàriament, altres garanties addicionals.**

Per altre part, d'una primera lectura del contracte de lloguer sembla que aquest ja ha finalitzat i s'hauria de determinar amb quina condició ocupen la propietat els anteriors arrendataris.

Respecte a la distribució de les hipoteques i sobre quines finques recau entenc que s'ha de fer sobre totes i distribuir-les en funció de la valoració.

Pendent d'analtzar la part jurídica del contracte us volia fer aquestes manifestacions".

El contrato de préstamo de SonMobilier a Nueva Palmira al que se refieren estos correos finalmente no llegó a formalizarse.

- En el BOIB número 171, de fecha **21 de noviembre de 2009**, se publicó el acuerdo del Consejo de Gobierno del día 20-11-2009, por el cual se aprobaron inicialmente las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento de la reserva estratégica del suelo SUNP/76-01, con apertura del primer periodo de información pública.

- En **enero de 2010** se paralizó el sector por oposición al Proyecto; y en abril de 2010 se estableció una comisión mixta de estudio, formada por Ayuntamiento, Consell, Consellería y Promotor, con distintas reuniones para consensuar un nuevo proyecto (entre abril y septiembre de 2010, cinco reuniones).

- En la reunión del Comité de Inversiones de Sa Nostra celebrada el **8 de abril de 2010** con la asistencia de Pau Dols Bover, se adoptaron, entre otros acuerdos, los siguientes: "**Nivel de Aprobación: Comisión Ejecutiva: (...)**

CONSTRUCCIONES D'OR, S.A.

Ptmo. 2.000.000 personal

Of. 895/096

Se informan FAVORABLEMENTE las propuestas planteadas, en los siguientes términos:

- Importe: 2.000.000 €

- Préstamo ICO Liquidez

- Plazo: 5 años, incluido 1 año de carencia.

- Condiciones Convenio ICO Liquidez 2010 II (100 % fondos ICO).

Aplicar diferencial de 2 puntos.

- Aprobación condicionada a la inclusión de la operación en el Convenio ICO, previa justificación documental del cumplimiento de los requisitos exigidos en el Convenio ICO correspondiente.

*PROMOCIONES Y DESARROLLOS NUEVA PALMIRA, S.L.*  
*CCCR 4.920.352 PERSONAL*  
*NOVAC. PTMO. 6.375.000 HIPOTECARIA Nº 6.514.527-98*  
*NOVAC. PTMO. 16.575.000 HIPOTECARIA Nº 6.514.478-06*  
*NOVAC. PTMO. 2.550.000 HIPOTECARIA Nº 6.514.327-85*  
*OF. 895/096*

*Se informan FAVORABLEMENTE las propuestas planteadas, en los siguientes términos:*

*Renovación CCCR*

*- Se renovará CCCR de límite actual 5.070.000 €, cuyo límite máximo pasará a ser de 4.657.000 €.*

*- Plazo: 1 año.*

*- Aval de Construcciones d'Or, S.A., como hasta la fecha.*

*Novaciones Préstamos Hipotecarios*

*- Ampliar el vencimiento de los préstamos hasta 31/08/2012, con amortización total en esa fecha.*

*HARAS GESTIÓN DE SUELO, S.L.*

*SUBROG. CCCR 7.600.000 HIPOTECARIA*

*PTMO. 2.000.000 PERSONAL*

*PTMO. 2.500.000 PERSONAL*

*OF. 895/096*

*Se informan FAVORABLEMENTE las propuestas planteadas, en los siguientes términos:*

*Subrogación CCCRH*

*- Plazo: 4 años.*

*Préstamo ICO Liquidez 2.000.000 €*

*- Importe: 2.000.000 €*

*- Plazo: 5 años, incluido 1 año de carencia. Amortizaciones semestrales.*

*- Condiciones Convenio ICO Liquidez 2010 II (100 % fondos ICO).*

*Aplicar diferencial de 2 puntos.*

*- Aprobación condicionada a la inclusión de la operación en el Convenio ICO, previa justificación documental del cumplimiento de los requisitos exigidos en el convenio ICO correspondiente.*

*Préstamo libre 2.500.000 €*

*- Importe: 2.500.000 €*

*- Plazo: 5 años, incluido 1 año de carencia. Amortizaciones anuales.”*

*- En fecha 20 de abril de 2010 la Comisión Ejecutiva de Sa Nostra, con la asistencia de Pablo Dols Bover y de otros, tras informar el Presidente del:*

“... procedimiento para constituir un Sistema Institucional de Protección ... una reunión con el resto de Cajas integrantes del proyecto SIP. La primera cuestión que se trató fue la posible entrada de otras dos entidades: Caja Granada y Caja Extremadura ... se presentaron los cuadros de activos de cada entidad ... De llegar a constituirse, este SIP tendrá representación en casi todas las provincias de España; supondría la tercera entidad a nivel de cajas y la quinta a nivel de bancos y cajas. Se acordó avanzar seriamente en el proyecto SIP. También se trató la sugerencia de los auditores de valorar la conveniencia de acudir al FROB, aunque según sus proyecciones financieras no sería necesario, con el fin de realizar todas las dotaciones que sean adecuadas para el saneamiento de las cuentas y partir todos de la misma situación. A continuación, el Sr. Dols comenta el RDL de Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, que en su capítulo VI contiene un conjunto de medidas en el ámbito del sector financiero y recoge el régimen aplicable a los sistemas institucionales de protección que se creen entre entidades de crédito. Dicho RDL establece, en relación al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), el régimen de las cuotas participativas suscritas por el Fondo a efectos de la normativa sobre recursos propios, estableciendo que dichas cuotas serán computables como recursos propios básicos. Por otro lado, se reducen los plazos para la tramitación de los procedimientos relacionados con el Frob, ante el Banco de España y el Ministerio de Economía y Hacienda. También se regula la figura de la entidad central, que determinará con carácter vinculante las políticas y estrategias de negocio ... así mismo se establece un compromiso mutuo de solvencia y liquidez entre las entidades integrantes del sistema de mínimo el 40 % de los recursos propios computables a cada una de ellas ... sin que sea posible cumplir este requisito haciendo aportaciones de negocio ...”, se resolvió:

**“5.12 Operaciones activas.**

En las formas y condiciones que establece la entidad, se acuerda dar el visto bueno a las siguientes operaciones activas:

**PERSONALES**

**CUENTAS CORRIENTES DE CRÉDITO**

4.657.000'00 euros Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L. (renov.) (\*)

Facultando a los apoderados del tipo A, D y G para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda firmar cuantos documentos sean precisos para constituir esta operación.

Se faculta, asimismo, a los apoderados del tipo G para que cualquiera de ellos pueda comparecer ante un fedatario público y

*ratificar, si procede, lo actuado por el mandatario verbal que haya representado a la Caja de Baleares en esta operación.*

*Se concede la autorización expresa por rebasar los límites fijados en las políticas de riesgos aprobados por el Consejo de Administración.  
(...)*

#### **PRÉSTAMOS**

*2.000.000'00 euros Haras Gestión de Suelo, S.L.*

*2.500.000'00 euros Haras gestión de Suelo, S.L.*

*2.000.000'00 euros Construcciones d'Or, S.A. (...)*

*A propuesta del Sr. Dols, se deja abierta la posibilidad de que el 100 % pueda ser préstamo (mínimo 50 % o préstamo y cuenta corriente de crédito al 50 % ) (...)*

#### **HIPOTECARIAS**

**PRÉSTAMOS (...)**

**NOVACIONES (...)**

*6.375.000'00 euros Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L. (\*)*

*Respecto al préstamo hipotecario nº 6.514.527-98, constituido por un nominal de 6.375.000'00 euros, se acuerda por unanimidad autorizar su novación ampliando 2 años el plazo de vencimiento, hasta el 31-8-2012.*

*Facultando a los apoderados del tipo A, D y G para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda firmar cuantos documentos sean precisos para novar esta operación.*

*Se faculta, asimismo, a los apoderados del tipo G para que cualquiera de ellas pueda comparecer ante un fedatario público y ratificar, si procede, lo actuado por el mandatario verbal que haya representado a la Caja de Baleares en esta operación.*

*16.575.000'00 euros Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L. (\*)*

*Respecto al préstamo hipotecario nº 6.514.478-06, constituido por un nominal de 16.575.000'00 euros, se acuerda por unanimidad autorizar su novación ampliando 2 años el plazo de vencimiento, hasta el 31-8-2012.*

*Facultando a los apoderados del tipo A, D y G para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda firmar cuantos documentos sean precisos para novar esta operación.*

*Se faculta, asimismo, a los apoderados del tipo G para que cualquiera de ellas pueda comparecer ante un fedatario público y*

ratificar, si procede, lo actuado por el mandatario verbal que haya representado a la Caja de Baleares en esta operación.

2.550.000'00 euros Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L. (\*)

Respecto al préstamo hipotecario nº 6.514.327-85, constituido por un nominal de 2.550.000'00 euros, se acuerda por unanimidad autorizar su novación ampliando 2 años el plazo de vencimiento, hasta el 31-8-2012. (...)

#### SUBROGACIONES

7.600.000'00 euros Haras Gestión de Suelo, S.L.

Se acuerda por unanimidad autorizar a que Haras Gestión de Suelo, S.L., se subrogue en las obligaciones contraídas por la entidad Sa Font de Sant Miquel, S.A., respecto a la cuenta corriente de crédito hipotecaria nº 0096.1070014457.

Facultando a los apoderados del tipo A, D y G para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda firmar cuantos documentos sean precisos para constituir esta operación.

Se faculta, asimismo, a los apoderados del tipo G para que cualquiera de ellas pueda comparecer ante un fedatario público y ratificar, si procede, lo actuado por el mandatario verbal que haya representado a la Caja de Baleares en esta operación. (...)

- El **29 de junio del año 2010** el Banco de España aprobó el plan de integración en Banco Mare Nostrum, S.A., de la Caja General de Ahorros de Granada, la Caja de Ahorros de Murcia, la Caixa D'Estalvis del Penedés, y Sa Nostra, Caixa de Balears.

- El **1 de octubre de 2010** (publicado en BOIB de 12 de octubre de 2010) se abre el segundo periodo de información pública del documento que recoge la propuesta con las modificaciones de las Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de la reserva estratégica del suelo SUNP/76-01 (Son Bordoy), consensuada con las Administraciones y entes sociales.

- El **21 de octubre de 2010** se emitió un "Anàlisi Risc de Crèdit" por el grupo Sa Nostra, tras la solicitud efectuada por Haras gestión de Suelo, S.L., en el que entre otros extremos se indicaba:

#### **"Antecedentes/Finalidad"**

Se solicita ampliar el plazo de los PH (vto 31/12/10 y 31/01/11) por compra de suelo en 2008 en Son Bordoy de renovar un PP (vto 31/12/10) concedido para financiar necesidades inherentes a dicha compra, por el mismo importe y comparecencia, a plazo de 3 años.

Se plantea para todos amortización al vto.

*Propuestas amparadas en la concesión de financiación durante el periodo de gestión y transformación a suelo urbanizable de las fincas correspondientes a los predios Son Bordoy (propiedad de Haras Gestión de Suelo, S.L.) y Son Morla/Son Morlanet propiedad de Promociones y Desarrollos Nueva Palmira, S.L. (sociedad del mismo grupo Martín Gual).*

*En esta ocasión se trata de operaciones derivadas de suelo en Son Bordoy. (...)*

*Grupo Identificado en especial seguimiento (B.E. 2005) por inadecuada estructura para su importante cifra de riesgo.*

*Actualmente con Dotaciones de B.E. para la sociedad solicitante y otra (...)*

*Una de las propuestas (PP de 3,2 MM) se plantea con la comparecencia de Construcciones D'OR, S.A., como avalista. (...)*

*Conclusión*

*- Sociedad integrada en grupo con amplia experiencia y vinculación*

*-No suponen incremento real de riesgo (sociedad/grupo)*

*- Proyectos de considerable dimensión.*

*- Riesgo reclasificado por el B.E.*

*Podría considerarse acceder por tratarse de propuestas que suponen la mínima variación en las posiciones actuales (renovación del PP y novación de PH), recomendando, para intentar mejorar los aspectos más débiles, negociar la agregación de avalistas.”*

*- El 27 de octubre de 2010 el Comité de Inversiones aprobó lo siguiente:*

*“Resolución Comité Inversiones 27-10-10*

*Al objeto de facilitar el cumplimiento de sus obligaciones se informa FAVORABLEMENTE en los siguientes términos:*

*NOV PH N° 6.526.769-10*

*- Ampliar el vencimiento del préstamo hasta 31/12/2013, con amortización total al vencimiento (se aprovecha la novación para igualar vencimientos de ambas hipotecas).*

*- Interés: Euribor anual + 2,50 sin Mínimo. Liquidación anual de intereses.*

*- Comisión novación: 0,10 %*

*- Aval sociedad Construcciones d'Or, S.A.*

*- Informe jurídico.*

*NOV PH N° 6.526.908-04*

- Ampliar el vencimiento del préstamo hasta 31/12/2013, con amortización total al vencimiento (se aprovecha la novación para igualar vencimientos de ambas hipotecas).

- Interés: Euribor anual + 2,50 sin Mínimo. Liquidación anual de intereses.

- Comisión novación: 0,10 %

- Aval sociedad Construcciones d'Or, S.A.

- Informe jurídico.

**PH ICO LIQUIDEZ HIPOTECARIO**

- Importe: 3.244.902'00 €

- Plazo: 1 + 2 Años.

- Condiciones Convenio ICO Liquidez 2010 tramo II (fondos ICO 100 %), previa justificación documental del cumplimiento de los requisitos exigidos en el Convenio ICO correspondiente.

- Establecer hipoteca sobre los mismos bienes de las operaciones (6526769-10 y 6526908-04).

- Aval sociedades Construcciones d'Or, S.A.

- Aprobación condicionada a la inclusión de la operación en el convenio ICO Liquidez 2010.

- Cancelar PP de 3.244.902 € de vto 31/12/2010

- Informe jurídico.”

- El **16 de noviembre del año 2010** se emitió un informe por el Centre de Promocions Immobiliaries, “A la atención del Comité de Inversiones”, con el “Asunto: Reconsideración Haras Gestión de Suelo, S.L.”, en el que se exponía:

“En el pasado C. de Inversiones de día 27 de octubre de 2010, reconsiderado día 3 de noviembre, se aprobaron las siguientes novaciones a favor de Haras Gestión de Suelo, S.L.

Haras Gestión de Suelo, S.L.

Novac. Ptmo. 24.000.000 Hipotecaria N° 6526769-10

Novac. Ptmo. 9.113.000 Hipotecaria N° 6526908-04

Ptmo. 3.244.902 Personal

Of. 895

CE

(...) Una vez hablado con el cliente éste se niega a que Construcciones D'Or, S.L., avale ninguna de las tres operaciones.

Por otro lado nos manifiesta su intención de no pasar, de momento, la operación personal a hipotecaria por los gastos que esto conllevaría.

Opinión C.P.I.

*En cuanto a la operación personal de 3.244.902'00 € queremos recordar que no podemos pasarla a ICO Liquidez 2010 en base a que la solicitante ya mantiene un ICO Liquidez por el importe máximo permitido por el Instituto.*

*Resumiendo, solicitamos obviar el aval de Construcciones D'Or, S.A., en las 3 operaciones y renovar la operación personal en garantía personal como hasta la fecha.*

*Paso a exponer el motivo por el cual se solicita lo anterior:*

*Las gestiones de la urbanización se encuentran de la siguiente manera:*

*1. En estos momentos ya está aprobado por el Consell de Govern la Nueva Ordenación por lo que estamos a un plazo de 2 meses para la aprobación definitiva de las NNSS.*

*2. Por tanto se prevé que la aprobación definitiva podría estar en diciembre de este año.*

*3.- Una vez habida dicha aprobación definitiva, la propiedad presentará el proyecto de urbanización y reparcelación, para aprobación inicial; posteriormente se inicia por un plazo de un mes el periodo de alegaciones, antes de su aprobación definitiva.*

*Ejecutado este último punto, es decir dentro de 4 o 5 meses será cuando podamos reestructurar toda la carga financiera sobre las parcelas resultantes y así poder pasar toda la garantía personal a hipotecaria.*

*Recordamos que hace ya muchos meses que estábamos esperando que se cumplieran todos los 'hitos' y ahora estamos en la recta final para, al menos, poder tener unos suelos urbanizables con unos valores muy superiores a los que tenemos ahora."*

*- El 22 de noviembre del año 2010 el Comité de Inversiones informó favorablemente a la novación de las operaciones hipotecarias; convirtiendo el préstamo de 3.244.000 euros de personal en hipotecario, sin exigir el aval de Construcciones D'Or, S.A., "salvo en las operaciones que ya comparece".*

*- El 26 de noviembre del año 2010 la Comisión Ejecutiva aprobó la novación de los dos préstamos hipotecarios, de 24.000.000 y 9.113.000 euros, y la modificación y novación del préstamo de 3.244.000 euros, indicando, respecto de este último, que: "se rebasan los límites fijados en la política de riesgos aprobada por el Consejo de Administración".*

*- El 22 de diciembre del año 2010 y en cumplimiento de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, la Caja General de Ahorros de Granada, la Caja de Ahorros de Murcia, la Caixa D'Estalvis*

del Penedés, y Sa Nostra, Caixa de Balears, comunicaron a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la constitución de un grupo financiero articulado en torno a un sistema institucional de protección (SIP), en los términos del contrato de integración suscrito por las Cajas el **1 de julio de 2010**, elevado a público en escritura otorgada en la misma fecha, y posteriormente modificado por una adenda elevada a público el **2 de diciembre de 2010**.

Este contrato de integración entró en vigor el **31 de diciembre de 2010**, y determinó la constitución de una instancia común de gobierno participada por las Cajas, la sociedad central, Banco Mare Nostrum, S.A. (en lo sucesivo, BMN). El plan de integración incluía el apoyo financiero del Frob.

- El **23 de diciembre de 2010** el Comité de Inversiones autorizó la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria a favor de Haras Gestión de Suelo, S.L., por importe de 3.244.902 euros. Este préstamo se formalizó el **30 de diciembre de 2010**, y fue destinado en su integridad a la amortización del préstamo personal concedido a Haras Gestión de Suelo, S.L., por el mismo importe y vencimiento el 30-12-2010.

- El **27 de junio de 2011** el Comité de Inversiones de BMN informó favorablemente a la concesión a Nueva Palmira de dos nuevas pólizas de préstamo con garantía personal, por importes de 4.465.000 euros y 4.570.000 euros.

- El **26 de agosto de 2011**, la Comisión Ejecutiva de BMN autorizó la concesión de los dos préstamos mencionados en el párrafo anterior, ambos "con autorización expresa por rebasar los límites fijados por las políticas de riesgo aprobados por el consejo de administración".

- El **1 de septiembre de 2011** se abonaron en la cuenta de Nueva Palmira los importes de los dos préstamos, 4.465.000 y 4.570.000 euros, con los que se cancelaron/novaron el préstamo de 4.465.000 euros concedido el 1-9-2008 y la póliza de crédito concedida por importe de 5.070.000 euros.

- Asimismo el **1 de septiembre de 2011** se abonó en la cuenta de Haras Gestión del Suelo, S.L., el importe de un préstamo hipotecario, en cuantía de 5.000.000 de euros, concedido a ésta el anterior mes de agosto de ese año.

- El **30 de marzo de 2012** (publicado en el BOIB número 77, de **30 de mayo de 2012**) se produjo la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y complementarias del planeamiento de la reserva estratégica de suelo SUNP 76-01 (Son Bordoy).

- **El 8 de junio de 2012** la Subdirectora de la Oficina 96-Sant Miquel de la Caja de Baleares Sa Nostra suscribió el siguiente certificado:

*“Que la empresa Haras Gestión de Suelo, S.L., con C.I.F. B57573495, a fecha de hoy está al corriente de pago de las cuotas de todos los préstamos que mantiene con nuestra Entidad”.*

- **El 11 de febrero de 2013** BMN traspasó a Sareb el riesgo ‘vivo’ de la financiación concedida al GMG para la adquisición y desarrollo de Son Bordoy, por precio de 21.315.781’03.

- **En febrero de 2013** Netmobilia transmitió las fincas de Paguerí y de Manises a Sareb, por precio de 10.986.321’75 euros.

Asimismo en febrero de 2013 Netmobilia transfirió la finca de Moncófar a Sareb, por precio de 2.024.412’54.

**El 28 febrero del año 2013** BMN traspasó a Sareb el riesgo vivo a esa fecha de la financiación concedida al GMG para la adquisición y desarrollo de las fincas de Son Morlá y Son Morlanet, por precio de 8.504.654’66 euros.

**El 9 de diciembre de 2016** la Fiscalía Especial contra la Corrupción y la Criminalidad Organizada presentó denuncia por estos hechos ante la Audiencia Nacional, lo que motivó la incoación del presente procedimiento.

En ese mismo mes de diciembre de 2016 la Unidad Central Operativa de Policía Judicial de la Guardia Civil realizó una inspección de los terrenos de los predios Son Bordoy, Son Morlá y Son Morlanet y comprobó a simple vista que los mismos se hallaban sin urbanizar.

La presente causa se incoó por Auto del Juzgado Central de Instrucción 1, de fecha **12 de enero de 2017**.

Por Auto de fecha **25 de abril de 2019** se decretó por el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Palma de Mallorca, a instancias de Sareb, el concurso necesario de acreedores respecto de la mercantil Haras Gestión del Suelo, S.L.

No ha resultado probado que las sociedades del grupo Martín Gual destinasen las sumas de dinero recibidas de la financiación contratada con el Grupo Sa Nostra a fin distinto del desarrollo de las actividades mercantiles de dicho primer Grupo y de los proyectos y planes urbanísticos aquí reseñados.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO.

### **PRIMERO. –**

1.- La parte apelante, ABOGACÍA DEL ESTADO, en la representación que ostenta del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (en adelante FROB) recurre por **error en la valoración de la prueba**, al entender que la sentencia carece de suficiencia en la motivación fáctica (expuesta principalmente en sendos informes periciales de la UCO y Price Waterhouse Cooper) y omite todo razonamiento sobre otras pruebas (pericial del Banco de España de 16/09/2016 y sus posteriores actualizaciones, así como de otros correos electrónicos obrantes en la causa) practicadas en el juicio oral.

Indica que, en el razonamiento jurídico tercero, que es donde, solventadas las cuestiones previas se procede al análisis de la prueba practicada en el juicio oral concluyendo la absolución, al margen de unos escasos correos electrónicos de entre los aportados en la causa y de la interpretación errónea de los informes de Price Waterhouse Cooper y de la UCO -que no pretendían analizar un posible enriquecimiento del Sr Gual, sino el perjuicio irrogado al FROB como consecuencia de la actuación de los acusados-, se omite la valoración de otras importantes pruebas documentales y periciales.

Y a la hora de analizar lo que determina como fundamental para acordar la absolución por delito de administración desleal: “la falta de prueba del beneficio propio o de tercero, con abuso de funciones propias del cargo”, omite valorar el informe pericial del Banco de España (singularmente el documentado bajo el epígrafe “cuantificación del perjuicio económico”, pero también los de PWC, AEAT y UCO), donde se afirma que las operaciones acordadas por los acusados en SA NOSTRA beneficiaron al GRUPO MARTÍN GUAL (en adelante, GMG) y fueron contrarias a las funciones de su cargo, pues en medio de las circunstancias -de crisis económica- en que se adoptaron, un profesional del ramo diligente no las habría autorizado para precisamente evitar el perjuicio económico que se causó a SA NOSTRA pues había informes técnicos que las desaconsejaban -ya que sería imposible que GMG devolviera los préstamos que recibía, como efectivamente ocurrió-, lo que supuso y generó un beneficio en favor del referido Grupo MG cuando, no obstante, se pusieron a su disposición unas cantidades de dinero que conforme a esos informes técnicos la Caja balear nunca debió entregarle.

Al decir del recurrente la Sala también omite (motiva deficientemente y no explica las razones que le llevan a tomar tal

decisión) valorar los informes económico-periciales que se ratificaron en la vista y obran en la causa, así como algunos correos electrónicos y no otros igual de elocuentes, pero de signo diverso.

Empezando por el informe del Banco de España denominado “descripción y análisis de las operaciones de financiación del grupo SA NOSTRA al Grupo MARTIN GUAL” donde se concluye que, desde el primer momento, el dinero no se utilizó para los fines propuestos, omitiéndose controlar ese destino pactado sobre el uso de los fondos, concediendo ulterior financiación, lo que ayuda a la distracción del dinero prestado, y añade que la sentencia interpreta erróneamente (al decir de los peritos de la UCO, AEAT y PWC) la alegación (que erige en exculpatoria) de que para contextualizar esa falta de control o indiligencia, sería necesario que además de haber analizado los movimientos de las cuentas (en lo que definieron como un operativo muy similar al del blanqueo de capitales) se hubiese tenido en cuenta el conjunto de la contabilidad de la entidad bancaria.

Nada dice la sentencia respecto del informe técnico pericial de la AEAT, que, según la recurrente, demuestra el efectivo perjuicio económico de la entidad bancaria, y que ni se analiza por la sentencia con semejante argumento interpretativo exculpatorio de haberse confeccionado al margen del análisis conjunto de la contabilidad de la entidad, al priorizar, sin explicar, el argumento de la Defensa de que los movimientos y salidas de dinero bien pudieran deberse al funcionamiento habitual de empresas del mismo grupo y no a una distracción dolosa del dinero obtenido por GMG de parte de SA NOSTRA.

Mantiene que los peritos de la AEAT (y los de la UCO y el BE) remarcaron la irrelevancia e innecesaridad de examinar esa contabilidad del Grupo bancario para colegir que el dinero prestado -en contra de la debida diligencia del profesional- ni se dedicó al fin pactado (devolver el principal de préstamos anteriores) ni a la urbanización de los terrenos sino a terceras cuestiones al margen de lo pactado que, lejos de alertar a los prestamistas, se pasaron por alto (pese a las advertencias y a veces voto en contra de alguno de los componentes del Consejo).

Respecto de los informes elaborados por PWC y el SAREB, que incluso cuantifican el perjuicio por esa indiligencia, lo cifran en el que afloró el FROB a través de la inyección de dinero -que como ayuda pública- hubo de trasvasar para evitar que quebrara a la entidad bancaria, dada la mala gestión de sus directivos.

**2.-** El Ministerio Fiscal se adhiere al recurso, solicitando que declare nula la sentencia absolutoria y la devuelva a la sección tercera para que dicte otra que valore de forma precisa la prueba omitida.

**3.-** La representación procesal de JAVIER COLLADO GARCÍA impugna el recurso por su carencia insubsanable de petitum solicitando su inadmisión liminar ya que, de contrario, se afectaría el principio acusatorio si esta Sala anulase una sentencia que nadie le ha pedido anular, en una reforma peyorativa que, además, le impediría conocer y contradecir sus pretensiones de contrario, al modificar el objeto del proceso.

Además denuncia que el recurso del FROB, y sobre la base de medios de prueba personales documentados, se aparta de las pruebas del plenario para plantear un relato fáctico alternativo -basado en el informe de la UCO, no pericial, ni testifical técnica- sin justificar la insuficiencia o falta de racionalidad en la motivación fáctica a que obliga el Art. 790.2 LECrim, recordando extremos de la sentencia (págs. 86 a 95) con los que colisiona la pretensión de la recurrente.

Por otra parte, considerando a JAVIER COLLADO GARCÍA como mero administrador de HARAS y no del grupo empresarial, porque lo era el fallecido señor Gual, remarcó que su traída al procedimiento era meramente instrumental ante el indicado fallecimiento del titular del grupo y que el plenario demostró que, lejos de aparecer como cooperador necesario en la connivencia entre el inmobiliario y los bancarios, fue un mero técnico urbanístico carente del más mínimo dominio funcional de los hechos imputados, segunda razón por la que desestimar el recurso con expresa imposición de costas ante la temeridad del recurrente.

**4.-** En lo que hace a las representaciones procesales de los señores PERE JOSEP BATLE MAYOL Y PABLO MIGUEL DOLS BOVER impugnaron el recurso por considerar que estaba mal planteado al no solicitar en su petitum la anulación de la sentencia, máxime, en aplicación de la jurisprudencia sobre la revocación de pronunciamientos absolutorios y la incidencia que la inmediatez tiene en ellas, de la que carece esta alzada, así como por negar que haya incurrido en error en la valoración de la prueba, ya que el recurrente tan sólo expone su discrepancia con lo que la Sala a quo ha entendido como probado, que ahora no puede sustituirse dada su racionalidad, congruencia y lógica si no ha operado error, como no lo ha hecho y todo, con expresa imposición de costas ante la temeridad y mala fe del recurrente.

**5.-** En lo que hace a la representación procesal del señor RAFAEL GERARDO OLIVER ROCA impugnó el recurso por considerar que al no

pedir el representante del FROB la anulación de la sentencia, sino sólo la estimación de aquel, se conculcó la previsión del Art. 792.2 en relación con el 790.2 de la LECrim, y además porque, al invocar error en la apreciación de la prueba, debió justificar, más allá de pretender el cambio de la versión judicial por la propia, lo ilógico, insuficiente o irrazonable de aquella, ya que la misma además de completa, motiva, perfectamente la absolución acordada y todo, igual que otros impugnantes, con solicitud expresa de imposición de las costas de esta alzada ante la temeridad y mala fe del recurrente.

6.- Por su parte, la representación procesal de las mercantiles HAMA FINANZIC SL, HISPANA THESEO SA, CAMEBAL SL, y PELAIRES GESTIÓN SLU, alude a lo que considera su papel respecto de la posible responsabilidad civil subsidiaria derivada de la acusación de la no recurrente SAREB y por haber fallecido el señor Gual y haberse absuelto al señor Collado, así como, subsidiariamente, a que el presente recurso de apelación está planteado deficitariamente ya que contrariamente a lo dispuesto en el Art. 790.2 in fine LECrim, no se ha justificado la insuficiencia en el análisis probatorio, ni la falta de racionalidad en la motivación fáctica, tan sólo pretendiéndose variar la convicción judicial por la versión propia, máxime tratándose de sentencia absolutoria donde tan importante es la inmediación, contradicción y publicidad sobre las pruebas personales en las que la sentencia basa la absolución, apartándose de tal manera de los cauces procesales más básicos de manera que interesa se le impongan las costas del recurso por su temeridad.

7.- Las representaciones procesales de JAVIER COLLADO GARCÍA, PERE JOSEP BATLE MAYOL, PABLO MIGUEL DOLS BOVER y de las mercantiles HAMA FINANZIC SL, HISPANA THESEO SA, CAMEBAL SL, y PELAIRES GESTIÓN SLU -que, además, pretenden su inocuidad- impugnaron la adhesión a la apelación formulada por el Ministerio Fiscal al entender que, pretendiendo enmendar –“rescatar”, dice un impugnante- el error de la Abogada del Estado, y no siendo posible, se debe desestimar liminarmente el recurso, ya que no hacerlo, vulneraría el Art. 240.2 LOPJ in fine e incluso el principio acusatorio, haciendo incurrir a este

Tribunal en incongruencia ultra petitum, considerando alguna de ellas que sólo habría cabido su subsanación si se hubiese ejercido una adhesión supeditada.

8.- Comoquiera que justo este último extremo podría erigirse en obstáculo del análisis del resto dando lugar a una desestimación liminar del recurso por su inadmisibilidad, como alguno de los impugnantes ha

solicitado, procederemos en primer lugar a **analizar si cabe en nuestra apelación que el recurrente adherido corrija el error del principal en cuanto a su petitum**, sin afectar al **principio acusatorio en la segunda instancia**, máxime cuando la omisión por la acusación apelante de la solicitud de nulidad no podría ser suplida de oficio por este Tribunal de Apelación, a la vista de lo que dispone el *párrafo segundo del art. 240.2 LOPJ* y de la falta de virtualidad de la doctrina de la **voluntad impugnativa** para el caso de defectos sustanciales **en los recursos formulados por las Acusaciones**, en contra de lo que ocurre con los de las Defensas, donde la más reciente línea jurisprudencial ha venido permitiendo *“un criterio de total apertura y laxitud”* en la formulación de las adhesiones a la apelación, como, entre otras, ha expuesto i. e.: la s TS 383/2018, de 25 de julio, en su FJ 1º.

El tema ya se ha debatido, para supuesto idéntico, en otras sedes, siendo entre ellas paradigmático el caso resuelto en la s TSJ Castilla y León 31/2020, de 12 de junio, donde, como aquí, el Ministerio Fiscal realizó una adhesión homogénea a la de otra Acusación, que únicamente lo hizo por error en la valoración de la prueba, enmendado, sin embargo, la petición del recurrente principal (que solicitó revocación y condena del absuelto, pero no anulación), parecido que en nuestro caso donde la Abogada del Estado pide que se estime su recurso, pero no solicita la nulidad de la sentencia de instancia que, sin embargo, sí pide el Ministerio Fiscal en su adhesión.

Por su interés, y compartiendo su conclusión, reproduciremos el argumentario, para con él, dar entrada en este asunto a la jurisprudencia que a su vez expone:

*“Sobre el tema del recurso de apelación adhesivo y de su configuración, si bien centrándose en el ámbito de la casación, la STS de 3 de Marzo de 2.016 dice: “El tema se ha discutido. Como es sabido la posición más tradicional de esta Sala Segunda rechazaba las adhesiones a un recurso que no consistiesen estrictamente en la asunción total o parcial de alguna de las pretensiones del recurrente principal. Esa rígida visión ha variado sustancialmente en los últimos años como consecuencia tanto de nuevas tendencias jurisprudenciales (auspiciadas en algún caso por la jurisprudencia constitucional) como de reformas legales, que han llevado a reinterpretar los escasos preceptos no alterados que disciplinan la adhesión en casación (Art. 861 in fine LECrim).*

*La ley no limita expresamente los motivos que pueden utilizarse a través de una adhesión. La interpretación más restrictiva se basa en el término -“adhesión”- utilizado. La reforma operada por la Ley 13/2009,*

de 3 de noviembre, ha admitido en el procedimiento abreviado el recurso adhesivo supeditado previamente implantado en la apelación del procedimiento ante el Tribunal del Jurado.

El reformado art. 790.1 LECrim permite a "la parte que no hubiera apelado en el plazo señalado ... adherirse a la apelación en el trámite de alegaciones previsto en el apartado 5, ejercitando las pretensiones y alegando los motivos que a su derecho convengan. En todo caso este recurso quedará supeditado a que el apelante mantenga el suyo".

La pretensión adhesiva puede ser **convergente o divergente**; o incluso contrapuesta a los intereses del recurrente principal. Puede ir más lejos de la impugnación inicial como sucede aquí: el Fiscal lleva la pretensión más allá que la acusación particular. Esta solo se quejaba por la penalidad. El Fiscal introduce un motivo por infracción de ley que quiere borrar el error de prohibición vencible apreciado. En teoría nada debiera modular la institución de la adhesión el hecho de que juegue **contra el reo o en favor suyo**. Algunos, no obstante, entienden que cuando se vuelve contra la Defensa se impone mayor rigor.

Algunas adhesiones suponen un solapamiento con el recurso principal (apoyos); otras, representan un auténtico **contrarrecurso** (pretensiones nuevas que perjudican al recurrente principal); finalmente podríamos calificar como **ultrarrecurso** el formato de adhesión que tenemos aquí: se va más lejos que el recurrente principal aunque secundando sus intereses.

Son posibles también -no es este el caso- **adhesiones preventivas**, es decir aquéllas que se realizan pensando en una eventual estimación del recurso principal (supuesto contemplado en la STC 50/2002 de 25 de febrero, inspiradora del Acuerdo del Pleno de esta Sala de 2 de abril de 2005 que acordó admitir la adhesión en casación en los términos previstos en la Ley del Jurado: STS 577/2005, de 4 de mayo).

En todo caso es imprescindible salvar el **principio de contradicción**. La STC 43/2007, dispone al respecto: "Es reiterada doctrina constitucional que lo relativo al alcance y contenido de la adhesión a la apelación constituye una **cuestión de interpretación de la legalidad ordinaria**, cuya apreciación es competencia exclusiva de los Jueces y Tribunales ex art. 117.3 CE, en la que este Tribunal no debe intervenir salvo que de ella se derive lesión de derechos fundamentales ( SSTC 170/2002, de 30 de septiembre, FJ 8; 41/2003, de 27 de febrero, FJ 2; 46/2005, de 28 de febrero, FJ 2; 234/2006, de 17 de julio, FJ 3, por todas). En el contexto de tal doctrina, este Tribunal no ha rechazado en ningún momento la posibilidad de caracterizar a la

*apelación adhesiva como un verdadero medio impugnatorio a través del cual puedan deducirse pretensiones autónomas, incrementando con ello el alcance devolutivo del recurso de apelación principal, si bien nos hemos preocupado especialmente por salvaguardar las garantías procesales de la otra parte, de tal suerte que en los casos en los que hemos admitido que, con motivo de la adhesión a la apelación, el órgano judicial puede ampliar su cognición a extremos no contenidos en la apelación principal, hemos supeditado la regularidad de tal situación procesal, desde la perspectiva constitucional, a que haya existido la posibilidad de debate contradictorio sobre las pretensiones autónomas contenidas en la impugnación adhesiva, a fin de garantizar las posibilidades de defensa. Incluso para ello hemos dicho que no es óbice que la Ley de Enjuiciamiento Criminal no previera el traslado del escrito de adhesión, pues la necesidad de tal trámite deviene de la obligación de preservar el principio de defensa de conformidad con lo dispuesto en el art. 24.1 CE (por todas, SSTC 158/2006, de 22 de mayo, FJ 4 ; 234/2006, de 17 de julio , FJ 3).*

*No es pacífica la aceptación de toda esa variada tipología de recursos adhesivos en casación.*

*Cuando la adhesión opera en **contra del reo** y puede empeorar su situación algunos mantienen reticencias o escrúpulos especialmente si es el recurrente principal. Se arguye que de admitir recursos de casación completamente desvinculados del recurso principal, y que podrían haber sido interpuestos dentro del plazo legal, se desnaturalizaría la esencia del recurso de casación. El recurso supeditado sólo se debiera admitir en casación, según estas posturas, cuando la adhesión sea una consecuencia necesaria del recurso inicial, es decir, cuando lo que se pretende es que el TS pueda disponer, en caso de estimar procedente la estimación del primer recurso, de la posibilidad de tomar en consideración pretensiones distintas del recurrente adherido que no fueron estimadas en la instancia.*

*Esta Sala admite ya abiertamente un **recurso supeditado ampliatorio** de los motivos del principal en dos supuestos: cuando introduzca un nuevo objeto de impugnación que beneficie al acusado y cuando se interponga por la parte a la que no ha causado gravamen la resolución impugnada, pero pudiera producirse el eventual éxito del recurso del recurrente".*

*Nada impide el traslado de tales las consideraciones al **recurso de apelación**, por lo que puede sostenerse la **desaparición de toda limitación al ámbito de la adhesión** por parte de aquella parte, que no recurrió inicialmente la resolución, pero que aprovecha el trámite de*

*traslado del recurso interpuesto por otra parte distinta para formular la impugnación de la resolución en aquellos aspectos que la misma le pueda resultar desfavorable.*

*En tal sentido se pronuncian también algunas resoluciones los Tribunales Superiores de Justicia (Sala de lo Civil y Penal), así la STSJ de Aragón, de fecha 8 de Julio de 2.019, cuando afirma: "El sentido primigenio de la palabra "adhesión" es el de apoyo, ayuda o colaboración con alguien o algo, de modo que conforme a ese significado solo podría contemplarse un recurso adhesivo como forma de apoyo al recurrente inicial. Así se vino pronunciando la jurisprudencia de Audiencias Provinciales, en aplicación de la legislación anterior que regulaba el recurso contra las sentencias dictadas por los Juzgados de lo Penal, y diferenciando de este modo la apelación penal de la civil, en la que expresamente se contempla un recurso adhesivo contrario a los intereses del recurrente inicial (Art. 461 LE Civil).*

*Este criterio restrictivo ha sido modificado, sin embargo, en la jurisprudencia más reciente de los Tribunales. La sentencia de la AP de Madrid de 19 de marzo de 2019 resume la doctrina a tal efecto: " Así, el artículo 790-1 párrafo 2º, después de la reforma introducida por la referida Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone: "La parte que no hubiera apelado en el plazo señalado podrá adherirse a la apelación en el trámite de alegaciones previsto en el apartado 5, ejercitando las pretensiones y alegando los motivos que a su derecho convenga. En todo caso, este recurso quedará supeditado a que el apelante mantenga el suyo".*

*Este precepto ha sido objeto de distinta interpretación por parte de las Audiencias Provinciales, tal y como convenientemente sintetiza la Sentencia de la Audiencia Provincial de Badajoz de 21 de marzo de 2017, entre otras muchas. En efecto, buena parte de estos Tribunales mantienen una **concepción limitada de la adhesión al recurso de apelación**. Argumentan que, dada la naturaleza de esta figura y el sentido propio de las palabras, no es posible convertir la adhesión al recurso previo en un recurso autónomo y heterogéneo. Añaden que resulta un tanto contradictorio admitir que la parte apelada pueda plantear una impugnación de contenido totalmente autónomo e independiente, pero supeditado en cuanto a su subsistencia a que la parte inicialmente apelante mantenga su propio recurso. Finalmente, señalan que la reforma del art. 790-1, párrafo 2º se introdujo en noviembre de 2009 y en esta fecha ya estaban vigentes el art. 846 bis b. 3º y el art. 846 bis d que regulan la apelación contra las sentencias dictadas en los procedimientos de la Ley del Jurado; el primero de estos*

preceptos dispone que "la parte que no haya apelado en el plazo indicado podrá formular apelación en el trámite de impugnación, pero este recurso quedará supeditado a que el apelante principal mantenga el suyo"; el segundo dice: "Del escrito interponiendo recurso de apelación el Secretario judicial dará traslado, una vez concluido el término para recurrir, a las demás partes, las que, en término de cinco días, podrán impugnar el recurso o formular recurso supeditado de apelación. Si lo interpusieren se dará traslado a las demás partes"; por tanto, concluyen, si el legislador hubiera querido generalizar este "recurso de apelación supeditado" previsto para los procedimientos de la Ley del Jurado, lo habría introducido al reformar el art. 790 para las apelaciones en el procedimiento abreviado, pero no lo hizo así.

Ahora bien, entendemos aquí que sí puede mantenerse una **concepción más amplia** del contenido de la impugnación de una sentencia a través de la adhesión a un recurso previo. En primer lugar, porque, a pesar de que el art. 790 utilice la expresión "adherirse a la apelación" - y adherirse significa "sumarse" a algo-, a continuación dice "... ejercitando las pretensiones y alegando los **motivos que a su derecho convenga**", términos de suficiente amplitud y generalidad que permiten plantear **alegatos y peticiones distintas a las del apelante inicial**, y que no hubiera sido necesario emplear si lo que se pretendía era regular la simple adhesión a una pretensión previa, pero sin contenido distinto.

Pero sobre todo, hay un argumento más favorable a esta postura, y es la interpretación que el Tribunal Supremo viene haciendo, desde el año 2005, del art. 861 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal en relación con la adhesión al recurso de casación; el último párrafo de este artículo dispone que "la parte que no haya preparado el recurso podrá adherirse a él en el término del emplazamiento o al instruirse del formulado por la otra, **alegando los motivos que le convengan**".

El Acuerdo del Pleno de la Sala Segunda de 27 de abril de 2005 abandona la tradicional y reiterada postura restrictiva del Alto Tribunal en relación con la adhesión al recurso de casación y acordó "... admitir la adhesión en casación, supeditada en los términos previstos en la Ley del Jurado, arts. 846 bis b), bis d), bis e) de la Ley de Enjuiciamiento Criminal".

Y en sus Sentencias 577/2005, de 4 de mayo y 684/2010, de 25 de octubre explica el cambio de criterio amparándose en dos Sentencias del Tribunal Constitucional (50/2002, de 25 de febrero y 148/2003, de 14 de julio ) en las que se rechazaron sendos recursos de amparo porque la parte recurrida en un recurso de casación penal no planteó la

*adhesión, diciendo que "si se hubiera planteado y el Tribunal Supremo la hubiera rechazado conforme a su postura tradicional sobre este mecanismo procesal, el alegato de indefensión del recurrido podría haber prosperado".*

*En definitiva, se autoriza a la parte recurrida a articular un recurso de casación no preparado ante la Audiencia Provincial, aprovechando el trámite dado al formulado por la parte recurrente con fundamento en que el art. 861 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal dice "alegando los **motivos que le convengan**", es decir, los que favorezcan a su postura procesal que, lógicamente, puede ser **contraria o diferente a los del recurrente**.*

*Por tanto, cabe adhesión a la apelación con contenido o pretensión distinta a la del recurrente principal (...)*

*A los argumentos expuestos en la citada sentencia cabe añadir la STC de 8 de octubre de 2007 (Sala Segunda ), que, respecto al tema, avala la posibilidad de interpretación del recurso adhesivo en sentido contrario a las pretensiones del recurrente principal, cuando indica (fundamento de derecho segundo): " Este Tribunal no ha rechazado en ningún momento la posibilidad de caracterizar a la apelación adhesiva como un verdadero medio impugnatorio a través del cual puedan deducirse **pretensiones autónomas**, incrementando con ello el alcance devolutivo del recurso de apelación principal, si bien se ha preocupado especialmente por salvaguardar las garantías procesales de la otra parte, supeditando la regularidad de tal situación procesal, desde la perspectiva constitucional, a que haya existido la posibilidad de debate contradictorio sobre las pretensiones autónomas contenidas en la impugnación adhesiva, a fin de garantizar las posibilidades de defensa. De modo que la lesión del derecho a la tutela judicial efectiva ( art. 24.1 CE) no se ocasiona por haber admitido la adhesión a la apelación, ni por haberse dictado Sentencia acogiendo las pretensiones de dicha adhesión, ni siquiera porque con ello se empeore la situación de quien demanda amparo, sino que la referida lesión sólo podría entenderse producida en la medida en que dicho empeoramiento se haya producido sin que aquél que ve su situación jurídica modificada negativamente respecto del pronunciamiento judicial apelado haya tenido oportunidad de defenderse frente a las pretensiones de la adhesión a la apelación con base en las cuales el Tribunal de apelación vio ampliadas sus facultades de cognición y con estimación de las cuales se produjo tal empeoramiento".*

*En consecuencia el criterio de admisibilidad del recurso adhesivo formulado por el Ministerio Fiscal va a ser seguido por este Tribunal,*

aunque, como veremos al momento de decidir sobre el mismo, el significado y alcance del recurso de la parte acusadora en cuanto al contenido absolutorio de la sentencia de primera instancia se ha de enfrentar con las limitaciones establecidas en el art. 790.2 y 792.2 de la LECRIM, a los que remite el 846 ter de la misma ley."

E igualmente, aunque en un sentido no tan amplio, la STSJ del País Vasco, de fecha 21 de Noviembre de 2.019, que dice: " 2. La **adhesión a la apelación como recurso autónomo** que se prevé en el párrafo segundo del art.790.1 LECrim y que permite al recurrente no inicial interponer un **recurso independiente del interpuesto por el recurrente inicial** al que se supedita, pero no en su contenido, sino tan solo en su existencia, puesto que depende de "que el apelante [inicial] mantenga el suyo", no está previsto para que un acusado que no recurrió inicialmente pueda hacerlo con posterioridad aprovechando la existencia del recurso interpuesto por otro acusado, o para que lo haga una acusación, que tampoco recurrió inicialmente, adhiriéndose al interpuesto por otra acusación, dado que el recurso inicial, en lo que a ellos se refiere, no pueda alterar la sentencia e incrementar el gravamen que conlleva. El acusado se puede adherir, formulando un recurso independiente, cuando el recurso inicial al que se adhiere lo formula frente a él una acusación. Igual que la acusación se puede adherir, formulando un recurso independiente, cuando el recurso inicial al que se adhiere ha sido interpuesto por un acusado.

Con independencia de cuál sea la parte, acusadora o acusada, que toma la iniciativa de abrir la segunda instancia mediante la interposición y formulación del recurso inicial de apelación frente a la sentencia de primera instancia, la otra parte podrá oponerse al recurso inicial (art. 790.5 LECrim) impugnándolo y alegando cuanto considere a favor de su derecho, o incluso formular recurso adhesivo (art. 790.1.II LECrim) para intentar reducir el gravamen impuesto en la sentencia de primera instancia.

Las posibilidades de defensa son las mismas para el recurrente adhesivo que para el recurrente inicial: ataque de la sentencia de primera instancia que le causa gravamen, y oposición a la iniciativa impugnatoria de la otra parte.

Ahora bien, dados los amplios términos en los que se expresa el art. 790.5 LECrim al prever el traslado del escrito de formalización del recurso "a las demás partes" al objeto de que puedan presentar los escritos de "alegaciones", cabe reconocer la posibilidad, junto a la **adhesión autónoma** a la que nos hemos referido en el punto anterior, de una **adhesión coadyuvante o cooperativa** con el recurso inicial y

*que por tanto lo refuerce añadiendo razonamientos o puntos de vista, pero siempre con su misma finalidad, dado que su función es simplemente ayudar o apoyar al recurrente inicial, por lo que no cabe en este caso solicitar o defender algo que a quien interesa o beneficia realmente no es a aquel, sino al propio coadyuvante que se adhiere, pues ambos recursos deben converger en una idéntica finalidad impugnativa."*

*Ha de tenerse en cuenta que, en el supuesto que nos ocupa, el recurso de apelación principal es interpuesto por la Acusación particular, y que al mismo se adhiere posteriormente el Ministerio Fiscal, siendo claro que **ambas acusaciones alegan el mismo motivo de impugnación**, que no es otro que el error en la valoración de la prueba, **discrepando únicamente en la petición** que, finalmente, se efectúa, por cuanto, como hemos dicho, la apelante principal pide la revocación de la sentencia (infringiendo lo que dispone el artículo 792.2 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal), mientras que el Fiscal se adecúa a las exigencias de tal precepto en relación con el artículo 790.2 de la Ley, por lo que pide la anulación de la sentencia.*

*Pero lo cierto es que tanto apelante principal como apelante adherido coinciden sustancialmente en su pretensión material (otra cosa es a nivel formal o instrumental), que no es otra **que se deje sin efecto la absolucón**, por defectos en la motivación, y se termine condenando al acusado absuelto.*

*Es, por todo lo expuesto, que cabe concluir que es **perfectamente admisible la adhesión del Fiscal en el supuesto analizado**, puesto que, de alguna manera, en cuanto pide la anulación de la sentencia, complementa (ayuda, en definitiva) al recurso principal que, sin la adhesión, estaría abocado por tal omisión al fracaso. *Procede, por tanto, entrar en el fondo de las impugnaciones planteadas*".*

Como decimos, compartiendo el argumentario, la solicitud de inadmisión liminar del recurso no puede prosperar, y menos desde la voluntad obstativa de algunas Defensas a que entremos en el fondo del motivo, pues su oposición se queda en simple formalidad, ya que no se les ha ocasionado ninguna indefensión material, ni incidido en el principio acusatorio, dado que la exigencia procesal denunciada como omitida por la representación del FROB de no haber solicitado la nulidad de la sentencia a quo, tal y como exige la nueva configuración del motivo tras la última reforma del Art. 790.2 in fine LECrim, en cualquier caso, se ha subsanado al haberlo solicitado expresamente el recurrente adherido -Ministerio Fiscal, que es parte y no Juez-, y en todo caso, al haberse permitido su contradicción, -esto es, argumentar

específicamente también si procede o no la anulación de la sentencia de instancia- como efectivamente ha ocurrido y se desprende de los escritos concretos de impugnación al del Ministerio Fiscal y de la argumentación a que nos hemos referido en el subepígrafe 7 de este considerando, por lo que estamos obligados, en consecuencia, a entrar en el análisis de fondo del motivo.

**9.-** Ya hemos señalado en varias de nuestras sentencias (s SApAN 8/19, de 3 de julio; s SApAN 7/20, de 14 de septiembre...) que la apelación regulada en los Arts. 790 y ss LECrim, no constituye una auténtica segunda instancia, no establece una apelación plena (o nuevo conocimiento del asunto, *novum iudicium*), sino una peculiar segunda instancia penal (*revisio prioris instantiae*).

Desde ese punto de vista, y en atención al motivo “**error en la apreciación de la prueba**” interesado por la Abogacía del Estado recurrente con la adhesión del Ministerio Fiscal, señala el Art. 790.2 in fine LECrim que: *“Cuando la acusación alegue error en la valoración de la prueba para pedir la anulación de la sentencia absolutoria ....., será preciso que se justifique la insuficiencia o la falta de racionalidad en la motivación fáctica, el apartamiento manifiesto de las máximas de experiencia o la omisión de todo razonamiento sobre alguna o algunas de las pruebas practicadas que pudieran tener relevancia o cuya nulidad haya sido improcedentemente declarada”*.

De modo que el motivo no permite a esta Sala sustituir la convicción fáctica de la instancia: ni por la del recurrente, ni por la de la propia Sala de Apelación, sino única y exclusivamente, revisar si existiendo prueba relevante para girar el signo del fallo, -en este caso la recurrente alude a las periciales de la UCO, PWC, BE, SAREB y AEAT e incluye también ciertos otros e-mails-, su valoración o, precisamente su no valoración o valoración errónea, debe o no motivar la nulidad de la sentencia recurrida, por conclusión fáctica incompleta, mal motivada o ilógica-irracionalmente concluida conforme a las máximas de la experiencia.

Antes de hacerlo, indicaremos que todos los informes, incluidos los estrictamente periciales aludidos por la recurrente, fueron ratificados en el plenario y obran, como los e- mail no recogidos en la narración fáctica de la resolución, unidos en la causa.

Eso hace que, dada la naturaleza principalmente económica del delito de administración desleal -descartado el de apropiación indebida por el argumentario de la recurrente principal y el silencio en ese extremo de la adherida-, la influencia que la **inmediación** en la ejecución de la prueba tuvo en la convicción de la Sala a quo en lo que

hace a su personal exposición en el plenario, debe relativizarse en esta apelación.

Y dada la tipología del motivo de recurso elegido, y citando por todas, la s TS 136/2022, de 17 de febrero de este año que indica que: *“el acento del control, en estos casos, se desplaza del juicio de adecuación de la valoración probatoria al juicio de validez del razonamiento probatorio empleado por el tribunal de instancia. Lo que se traduce en un notable estrechamiento del espacio de intervención del tribunal de segunda instancia. **Este solo puede declarar la nulidad de la sentencia por falta de validez de las razones probatorias ofrecidas por el tribunal de instancia en dos supuestos: uno, si no se ha valorado de manera completa toda la información probatoria significativa producida en el plenario, privando, por ello, de la consistencia interna exigible a la decisión adoptada.** Y, el otro, cuando los estándares utilizados para la valoración de la información probatoria sean irracionales”*, hace que debamos centrar nuestra revisión en el análisis de su lógica argumentativa para ese delito concreto de administración desleal, específicamente y a la luz de los documentos subyacentes y el testimonio prestado al ratificarlos o contradecirlos, para ver si concurre o no errónea valoración de la prueba y si opera o no en la sentencia la aducida omisión de razonamientos, sobre todo a la luz de tales abundantes informes policial y periciales, referentes además de al análisis del destino del dinero varias veces prestado al Grupo GMG, al de la lealtad o deslealtad que aconsejaba, en un contexto de crisis inmobiliaria y financiera, la gestión de los acusados de la entidad crediticia, que es la base de la acusación formulada.

**10.-** El legislador de la Ley 41/2015, al referirse a *“la insuficiencia o la falta de racionalidad en la motivación fáctica, [al] apartamiento manifiesto de las máximas de experiencia o [a] la omisión de todo razonamiento sobre alguna o algunas de las pruebas practicadas que pudieran tener relevancia o cuya nulidad haya sido improcedentemente declarada”* (Art. 790.2 LECrim), ha querido limitar la utilización por las Acusaciones del recurso de apelación por **error en la valoración de la prueba** a aquellos supuestos en los que -como se decía para la casación en la STS 189/2015 de 7 abril, FD2-, *“la impugnación se refiere ya a la preterición de una parte sustancial del cuadro probatorio, sea por mera omisión inexplicada o por error de Derecho al apartar indebidamente una prueba de cargo válida de la valoración; ya a la valoración apodíctica, carente de explicación motivada o meramente aparente, arbitraria con incursión en error patente”*, entre otras concreciones derivadas de la arbitrariedad (en el mismo sentido, s TS

884/2007 de 5 noviembre, FD2, 601/2016 de 7 julio, FD3, 742/2017 de 16 noviembre, FD2).

O, como se precisa en la Circular de la FGE 1/2018, "*dado el carácter excepcional que se atribuye a la nulidad, parece necesario dejar claro que no comprende la simple discrepancia valorativa*", sino la arbitrariedad, la falta de racionalidad o el error patente y determinante de la decisión adoptada e inmediatamente verificable de forma incontrovertible, imputables en todos los casos al Órgano judicial, que tengan una entidad suficiente como para suponer una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, en el bien entendido de que la expresión de una duda razonable y razonada por el Tribunal sentenciador no puede justificar la nulidad de la sentencia por mor del derecho a la presunción de inocencia.

La denuncia alegada por las recurrentes, centrada en "*la omisión de todo razonamiento sobre alguna o algunas de las pruebas practicadas que pudieran tener relevancia*" (Art. 790.2 LECrim), por lo demás, exige argumentar de forma expresa y precisa sobre cuál o cuáles son las pruebas de cargo cuya valoración se ha omitido por completo en el razonamiento probatorio del Tribunal (.....), así como sobre la **relevancia** que estas podrían haber tenido, por sí solas o en unión de las consideradas por el Tribunal, **para cambiar el sentido del fallo**.

**11.-** Concluyendo, ya lo adelantamos, que efectivamente así lo estimamos, no tanto porque el final del FJ 3ª de la sentencia apelada no se razone -faltaría más-, cuanto porque como denuncian la recurrente y la adherida, el argumentario de la misma simplifica el rechazo de importantes informes -ratificados en el plenario- y pruebas periciales con un argumento que no coincide con la lógica de las pericias sobre perjuicios económicos en operaciones de gestión bancaria, y adolece de sopesar importante prueba pericial que, de haberse entrado a valorar en su conjunto, quizá, por su aptitud, y sin prejuizar, hubiera concluido un resultado diferente del finalmente adoptado por la sentencia a quo, dada su aptitud para hacerlo.

La sentencia recurrida, se expresa exhaustivamente en su FJ 3º sobre la **acusación de administración desleal** (en el momento de los hechos, concebido como delito societario) y lo hace en mucha menor intensidad respecto del delito de **apropiación indebida**, que las recurrentes apenas discuten en la apelación, al margen de criticar el argumento judicial sobre su descontextualización respecto de un conveniente -o innecesario- estudio financiero global de la contabilidad por si los movimientos económicos debatidos respondían o no a otras

actuaciones propias de la dinámica empresarial que pudieran descartar o incluir alternativas a la debatida distracción de dinero.

**12.-** Sin embargo, y en lo que hace a la exhaustiva **argumentación fáctica y probatoria referida al delito de administración desleal**, la sentencia efectivamente omite contextualizarla con las pruebas (informe policial de la UCO y periciales del BE, AEAT, PWC y SAREB) que, desarrolladas en el plenario, hacían importantes aseveraciones inferenciales sobre los elementos objetivos y subjetivos exigidos por este delito que pueden conllevar a otro pronunciamiento.

En efecto, la pág. 86 de la sentencia dice fundar la base probatoria de la absolución en el examen conjunto de las declaraciones de acusados y testigos, en los informes periciales y, especialmente, en la documental:

Menciona los anexos al informe de la UCO de la GC al tomo XVII (pág. 86). Reconoce que se han escogido ciertos mails entre acusados y terceros relacionados por reflejar fechas y estados de ánimo e intencionalidad que pueden incidir en el elemento subjetivo del tipo (pág. 87) y concluye que no se acredita la existencia del elemento del tipo que exige *“beneficio propio o de un tercero, con abuso de las funciones propias de su cargo”*, pese a que admite la existencia de un perjuicio evaluable en el actuar bancario de los acusados, porque, al margen del acierto o fracaso en su gestión, pudo este deberse a circunstancias externas sobrevenidas ajenas a su voluntad -crisis económica mundial o tardanza administrativa en la ejecución de las autorizaciones administrativas sobre el proyecto inmobiliario-.

No encuentra (pág. 87) prueba de que la actuación de los enjuiciados agentes bancarios (y su connivente externo) buscara obrar en beneficio propio o de un tercero.

Y sí resalta (pág. 88) que tanto el perito señor Aranda como los de la GC no detectaron enriquecimientos en los acusados señores DOLS y BATTLE; que los directivos de SA NOSTRA no acusados fueron informados de las operaciones financieras enjuiciadas, preocupándose e incluso absteniéndose o votando contra algunas de ellas y que las periciales del Banco de España o la UCO apreciaron en los acusados el deseo, por encima de todo, de paliar la insolvencia que, de facto presentaba el grupo mercantil financiado por la Caja balear, utilizando los activos vinculados para reducir el riesgo beneficiando a su corporación.

En consecuencia, (pág. 89) cuando buscaron como promotor de los terrenos vinculados al propio señor Gual, no pretendían beneficiarle,

ni les movía ninguna intención espuria, sino tratar con la persona más idónea para desarrollarlo con mayor éxito y para sustentarlo cita una carta y un acuerdo societario de INVERNOSTRA SL de 2005.

Sumado (págs. 90-94) a que los acusados no actuaron fraudulentamente, ni con abuso de sus funciones, y lo hicieron ante la vista del resto de directivos no acusados del grupo SA NOSTRA, como reconoce el informe de la UCO, -y se citan acuerdos y reuniones informativas sobre refinanciaciones afectantes a los terrenos Son Bordoy, Son Morlá y Son Morlanet, con una abstención y otros acuerdos y mails-, con la finalidad de procurar apoyo financiero al señor Gual aportándole así el compromiso de facilitarle financiación en el futuro.

O a que no se buscó perjudicar a la entidad crediticia (pág. 94-95) poniendo como apoyo varios correos electrónicos entre acusados, sino sólo evitar su empeoramiento.

O a que el GMG preparó una propuesta aceptable (pág. 95) ganando el concurso público incrementando la edificabilidad previa. Evidenciando el compromiso del señor Gual de realizar el proyecto urbanístico que, de haberse podido finalizar con éxito, habría beneficiado tanto a la promotora como a la entidad financiadora, como prueba que el luego sucesor Banco Mare Nostrum no lo abandonó, sino que continuó su financiación.

**13.-** Argumentación fáctica que, a la luz de los documentos y periciales no analizados en la sentencia de instancia, y aquí coincidimos con la queja de las recurrentes, (OMISIÓN PROBATORIA) no sólo no aborda aspectos objetivos del debate acusatorio respecto de la adecuada y diligente cautela en negocios de riesgo en una profesión -la bancaria- dedicada principalmente a ello, no analizando lo que los expertos peritos y analistas concluyen, sin lo cual no es dable afirmar que no hubo beneficio para un promotor inmobiliario externo a la Caja balear, sino que además (VALORACIÓN CONTRARIA A LA LÓGICA) subraya intenciones cercanas a la justificación de determinados móviles subjetivos -voluntad de acertar, admiración por la trayectoria del promotor inmobiliario- que deben sopesarse junto con los criterios técnicos que los propios informes periciales señalan, para ver si los neutralizaban o justificaban.

Como denuncia la recurrente, el razonamiento de la resolución que concluye en la absolución **adolece de una valoración probatoria deficiente** en cuanto a que **omite conclusiones lógicas de analistas expertos peritos** en operaciones de financiación semejantes que las censuran incluso en el contexto de crisis económica en que se generan

y sobre las que la resolución no realiza análisis crítico alguno y, por otro lado, aprecia intencionalidades en los acusados, gestores de activos ajenos, que pueden cuestionar su conducta, pues al decir de algunos de esos informes periciales se tomaron decisiones que se alejaban del fin económico objetivamente perseguido por las entidades bancarias en este tipo de operaciones, -que deben centrarse en los intereses de los impositores- sobre las que la Sala a quo tampoco aporta ninguna argumentación crítica para inobservarlas.

**14.-** En consecuencia, a la luz de las periciales del informe de 11/12/2014 de auditoría confeccionado por **Price Waterhouse Cooper** a cierre del ejercicio de 2011, del del **Banco de España** de 16/09/2016 y sus posteriores actualizaciones, singularmente lo documentado bajo el epígrafe "cuantificación del perjuicio económico" -estimado entre 48'1 y 50 millones de euros- y el que cuantifica "el importe de financiación concedida por SA NOSTRA directa o indirectamente al GMG eventualmente desviada del destino para el que se concedió" -que indica que todos los riesgos los asumía SA NOSTRA y los beneficios se repartían en función de las participaciones-, la pericial de **DUFF & PHELPS, SLU** para el SAREB que cuantifica el perjuicio que sufrió al tener que asumir desde el BMN la deuda procedente de las operaciones de financiación concedidas por SA NOSTRA a HARAS y NUEVA PALMIRA relacionadas con la financiación de las fincas Son Bordoy, Son Morlá y Son Morlanet en más de 225'3 millones de euros, el informe de inspección ocular elaborado por la **UCO de la Guardia Civil** de 30 de enero de 2017 sobre las meritadas fincas, y la **documental de mediciones y fotografías** que incorpora, reflejando que no hubo hasta la fecha de su confección movimientos de tierra que apuntasen al inicio de trabajos de urbanización y el **informe igualmente de la UCO de 16/02/2018**, relativo a ciertas operaciones inmobiliarias realizadas entre SA NOSTRA y el GMG, que si bien es cierto que por la formación no especialista de quienes lo confeccionaron y ratificaron en juicio no se puede calificar de estricta prueba pericial en comparación con las precedentemente citadas, -más bien tildable como de pericial de inteligencia policial económica al estructurar testimonios propios con el análisis de operaciones económicas sobre las que cupo contradicción en el plenario- de naturaleza semejante a la del testigo-perito del Artículo 370.4 Ley de Enjuiciamiento Civil, no es tan desestimable su apreciación en conciencia como se propugna por alguna Defensa, pues, conforme a jurisprudencia entre la que invocar la s TS 984/2016 y la 783/2007, al versar sobre operaciones financieras, sociedades afectadas y solares

vinculados existentes en la causa y abundar racionalmente en la exposición de criterios críticos con la actuación de algún acusado al obrar como lo hizo, debe igualmente ser criticado y analizado racionalmente si la resolución considera que debe apartarse de sus conclusiones.

**15.-** A la omisión de la valoración crítica en el tratamiento probatorio de los anteriores informes y periciales, hay que sumar la **virtualidad y aptitud que podrían tener para girar el signo del fallo**, de la decisión que se debía haber adoptado, dicho sea sin prejuzgar su último resultado, pues de lo contrario, la decisión de esta sentencia carecería de virtualidad.

El delito de administración desleal recogido, a fecha de los Hechos, en el entonces Art. 295 CP, como delito especial propio referido a los administradores de hecho o Derecho de una sociedad, en lo que era un delito societario, sancionaba a quien, siéndolo, y en beneficio propio o de un tercero, con abuso de las funciones propias de su cargo, dispusiese fraudulentamente de los bienes de la sociedad o contrajese obligaciones a cargo de esta causando directamente un perjuicio económicamente evaluable a sus socios....

Pretende la sentencia recurrida que fue la crisis bancaria e inmobiliaria del período comprendido entre 2008-2011 la que explica el perjuicio derivado principal, que no exclusivamente de la financiación sobre tres terrenos en la isla balear que hubo de asumir el FROB en el futuro, pero no analiza la naturaleza co causal de la responsabilidad penal que en ello pudieron además tener los acusados en su actuación bancaria, que es lo que exige una acusación por administración desleal, y si esa actuación fue conforme a las exigencias propias de la gestión bancaria en ese contexto o, por ayudar al GMG a quien se pudo beneficiar al decir de algunas periciales no contempladas en el análisis de la prueba, fue una gestión desleal con los intereses de su entidad crediticia.

No se analizó si se conculcaron los deberes de los administradores societarios conforme a las exigencias derivadas del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital: el general de diligencia de los Administradores (Art. 225) y el de lealtad (Art. 227), o su responsabilidad como tales administradores (Art. 228, 236, 238 y 241), al obrar en contra de lo que las periciales citadas parecen concluir también en un contexto

de crisis bancaria e inmobiliaria, y si por ello, se debe exigir la defensa de los intereses de la entidad bancaria propia, por encima de los de un grupo inmobiliario.

No se analizó si hubo o no abuso, extralimitación de facultades, o ejercicio indebido al autorizar determinadas operaciones de préstamo y de su refinanciación en contra de lo que señalaban informes técnicos, o sin asegurarlas con el aporte de nuevas garantías exigibles, o sin rechazar algunas prestadas pero ineficaces como pretendiendo formalismos que no garantizaban lo que decían, o sin verificar el uso de la financiación para acometer la urbanización de los terrenos financiados que hubiera aumentado el valor de tales garantías, máxime cuando los plazos dados vencían una y otra vez o cuando otros miembros del Consejo votaban en contra de tales renovaciones o las condicionaban a cautelas que no se llegaban a adoptar o que nunca se supervisaban, objetivamente cumpliendo, eso sí, los intereses del grupo inmobiliario GMG y aunque ello cada vez pusiera en peor posición para responder del dinero subyacente, hasta el punto de que obligaron al BMN y al FROB a capitalizar el constante desvalor y la pérdida de dinero que ocasionaban a la entidad bancaria -única que cubría los riesgos, asimétrica y contrariamente con lo que se pactó ocurriría si hubiese habido beneficios-.

La sentencia a quo, al rechazar entrar a valorar importantes y exhaustivos informes periciales convergentes en ese análisis, con el argumento irrazonado de que no se habían confeccionado teniendo en cuenta otras actuaciones externas a esas operaciones concretas de financiación -lo que únicamente afectaba a la acusación por apropiación indebida-, lo que es de todo punto innecesario para, analizando las denunciadas, concluir si hubo perjuicio o no para la entidad e incluso correlativo beneficio para el GMG, incurre en razonamiento deficiente, erróneo, incompleto y omisivo, obligando a estimar el recurso, para que, incorporando la evaluación crítica de las indicadas periciales y también los mails a que se refiere el recurrente para el análisis de las verdaderas intenciones de los acusados, se sopesen, junto con el resto de la prueba de cargo y descargo practicada, y con absoluta libertad de criterio, si hubo o no la oportuna y debida actuación profesional diligente (la exigible al ordenado empresario, al leal y fiel representante), pues siendo inexigible e impune acertar al gestionar, no lo es infringir deberes, actuar en forma contraria al interés de la entidad bancaria para favorecer los de entidades inmobiliarias ajenas.

Como indica, entre muchas, la s TS 700/2016, de 9 de septiembre, el delito de administración desleal sanciona el abuso en la gestión o administración de bienes, en perjuicio de su titular, pero sin pérdida definitiva de los mismos (exceso en el ejercicio de las facultades de administración), el mero hecho abusivo en perjuicio del titular, pero sin pérdida definitiva de los bienes (s TS 163/16; s TS 476/15).

Así, el exceso en la administración conlleva una extralimitación de facultades, por su ejercicio indebido. Sanciona no actuar con la diligencia debida, actuar en forma contraria al interés del patrimonio encomendado, concurriendo el correlativo perjuicio económico evaluable, que puede incluir desde la disminución del patrimonio, la reducción de las garantías que impidan su devaluación, la pérdida de una ganancia (en definitiva, omisión de la operación exigible), mediante la aplicación del patrimonio a un fin que de otra forma no se habría autorizado, por contrario a los intereses del perjudicado (la entidad bancaria).

Y en lo que hace al elemento subjetivo, operaba a fecha de los Hechos la inexigencia de ánimo de lucro propio, bastando el dolo de actuar conociendo y consintiendo el perjuicio que se ocasiona (s TS 947/2016, de 15/12), pues admitía el correlativo beneficio de tercero, aquí, el Grupo inmobiliario.

El motivo se estima.

**16.-** En consecuencia, procede anular la sentencia apelada en su integridad y la devolución del procedimiento al Tribunal de instancia que la dictó, para que, a la luz de lo señalado en el cuerpo de la presente resolución, y sin necesidad de reiterar el juicio oral, proceda a reconsiderar y reevaluar toda la prueba practicada, incluidas las periciales aludidas, y con absoluta libertad de criterio, decidir en nueva sentencia dentro de los límites marcados por las conclusiones definitivas operadas en el juicio oral.

**SEGUNDO.** – El artículo 239 LECrim establece la necesidad de que la sentencia que resuelve el recurso de apelación contenga un pronunciamiento sobre las costas del recurso, al señalar con carácter general como *“en los autos y sentencias que pongan término a la causa o a cualquiera de los incidentes deberá resolverse sobre el pago de las costas procesales”*.



Habiéndose estimado el recurso de la Acusación, no procede la imposición de las costas de esta instancia.

Vistos los preceptos citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación:

### **FALLAMOS:**

**ESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del FROB, representado por la ABOGACÍA DEL ESTADO, con la adhesión del representante del MINISTERIO FISCAL, contra la sentencia dictada en fecha 22 de julio de 2021 por la Sección 3ª de la Sala de lo Penal de esta Audiencia Nacional en su causa Rollo de juicio oral PA 14/2019, de que a su vez dimana la presente, **REVOcando** y **ANULANDO** dicha resolución, y, con su devolución al órgano que la dictó, y a la luz de lo señalado en el cuerpo de la presente resolución, y sin necesidad de reiterar el juicio oral, se proceda a reconsiderar y reevaluar toda la prueba practicada, incluidas las periciales aludidas, y con absoluta libertad de criterio, decidir en nueva sentencia dentro de los límites marcados por las conclusiones definitivas operadas en el juicio oral.

Notifíquese la presente resolución a las partes, instruyéndoles de que contra la misma no cabe interponer recurso, de conformidad con lo señalado en el Art. 847.2 en relación con el 846 ter 3 de la LECrim y llévase certificación al Rollo de sala, anótese en los registros correspondientes y remítase testimonio junto con las actuaciones originales a la Sala de lo Penal de procedencia, archivándose el Rollo de esta.

Así por esta sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos los Magistrados arriba consignados.

**PUBLICACION.** - Dada y pronunciada fue la anterior sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el Excmo. Sr. Presidente, en el mismo día de la fecha, de lo que yo, como la Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.