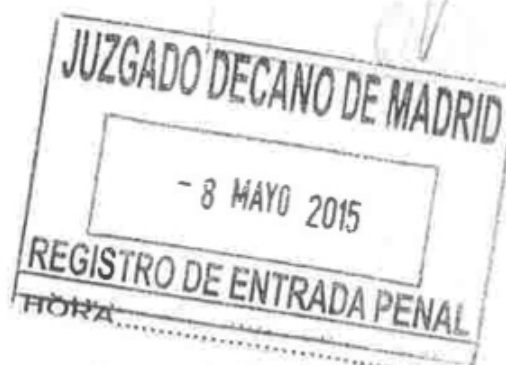


Juzgado de Instrucción nº 31 de Madrid
Plaza de Castilla nº 1
Madrid

Madrid, 8 de mayo de 2015



En días pasados hemos sido informados por las entidades financieras Caixabank, S.A. (en adelante "Caixabank") y Banco Santander, S.A. (en adelante, "Santander", y conjuntamente con Caixabank, las "Entidades") de que, por requerimiento judicial, han procedido al bloqueo, respectivamente, de las cuentas corrientes ES68 2100 0997 6602 0070 8236 (en adelante, la "Cuenta Caixabank") y ES81 0049 5098 1228 1607 7031 (en adelante, la "Cuenta Santander", y conjuntamente con la Cuenta Caixabank, las "Cuentas"), medida que, entendemos, se habría adoptado en el marco de las diligencias previas nº 2183/2015 que se siguen en ese Juzgado y que incumben a D. Rodrigo de Rato Figaredo. Ante esta situación, que como se explicará a continuación afecta y provoca graves perjuicios a los terceros firmantes de este escrito, manifestamos a ese Juzgado lo siguiente:

1. Las Cuentas son de titularidad, por partes alicuotas, de cuatro personas físicas, que actúan cada una de ellas en su propio nombre y representación: D. Pedro Pasquín Echánove, D. Jaime Castellanos Borrego, D. Joaquín Güell Ampuero y D. Rodrigo de Rato Figaredo (en adelante, los "Copropietarios"). Así pues, D. Rodrigo de Rato ostenta la titularidad, única y exclusivamente, de un 25% de las Cuentas, mientras que el otro 75% de las mismas pertenece a los otros tres Copropietarios, ajenos completamente a las diligencias de referencia.
2. La cotitularidad de las Cuentas descrita en el punto 1 anterior tiene su origen y razón en la operativa de una comunidad de bienes integrada a partes iguales por los Copropietarios con el fin de desarrollar conjuntamente la actividad empresarial de tenencia y explotación en régimen de arrendamiento de dos bienes inmuebles, tal y como se detallará en el apartado 3 siguiente de este escrito.
3. El 14 de diciembre de 2010 los Copropietarios adquirieron el local número 1 de la Parcela 64-67 situada en la manzana número 25 del Plan Parcial 2 del Área de Centralidad N-V en Alcorcón, Madrid (en adelante, el "Local 1"), mediante contrato de compraventa elevado a público en escritura otorgada en dicha fecha ante el Notario de Madrid D. Juan Álvarez-Sala Walther con el número 1938 de su protocolo. Asimismo, el 12 de mayo de 2014 los Copropietarios adquirieron el local tienda derecha en la calle de Toledo nº 6, con fachada y acceso por la calle de Cuchilleros, de Madrid (en adelante, el "Local 2", y conjuntamente con el Local 1, los "Locales"), mediante escritura de compraventa otorgada en dicha

1

1208

fecha ante el Notario de Madrid D. Juan Álvarez-Sala Walther con el número 1349 de su protocolo. En consecuencia, la titularidad de los Locales corresponde en régimen de proindiviso a los cuatro adquirentes, y D. Rodrigo de Rato ostenta únicamente una cuota de propiedad del 25% sobre los mismos, idéntica a la que corresponde a cada uno de los otros cuatro Copropietarios. La propiedad y titularidad actual de los Locales figura correctamente inscrita a favor de los cuatro Copropietarios, por sus respectivas cuotas del 25% cada uno, en los Registros de la Propiedad número 2 de Alcorcón y número 4 de Madrid, respectivamente. Así se acredita con las notas simples de los citados Registros que se acompañan a este escrito como **Anexos 1 y 2**.

4. Como se ha dicho anteriormente, los Locales fueron adquiridos a efectos de llevar a cabo, como actividad empresarial, y en régimen de comunidad de bienes, su explotación económica mediante el alquiler a terceros. Así, el Local 1 se encuentra en este momento arrendado a la sociedad Mercadona, S.A. en virtud de contrato de fecha 23 de marzo de 2007, y genera, por tanto las rentas correspondientes a dicho alquiler, cuyo monto actual es de 45.242,88 euros mensuales, mientras que el Local 2 se encuentra arrendado a la sociedad Plataforma Logística, S.L. en virtud de contrato de fecha 9 de abril de 2015, y genera unas rentas de aproximadamente 3.150 euros mensuales. La tareas propias de la actividad de explotación y arrendamiento de los Locales (seguimiento y control, administración, mantenimiento, etc.) se efectúan a través de los medios dotados al efecto por la comunidad de bienes, consistentes básicamente en el trabajo de un empleado que lleva a cabo su labor desde una oficina arrendada al efecto y situada en Avda. de Brasil nº 17, Piso 10-I, 28020 Madrid.
5. Con el propósito de financiar parcialmente la adquisición del Local 1, los Copropietarios solicitaron y obtuvieron de Caixabank un préstamo mercantil con garantía hipotecaria por un importe de principal de 4.810.000 euros, que fue formalizado en escritura pública otorgada el 30 de marzo de 2011 ante el Notario de Madrid D. Juan Álvarez-Sala Walther con el número 487 de su protocolo (en adelante, el "**Préstamo Hipotecario Caixabank**"). El plazo de duración del Préstamo Hipotecario Caixabank es de 15 años (con fecha de vencimiento, por tanto, el 30 de marzo de 2026), y su amortización se lleva a cabo mediante el pago de cuotas trimestrales con una cuantía aproximada (al tipo de interés aplicable actualmente) de 48.000 euros. De manera análoga, y al objeto de financiar parcialmente la adquisición del Local 2, los Copropietarios solicitaron y obtuvieron de Santander un préstamo mercantil con garantía hipotecaria por un importe de principal de 310.400 euros, que fue formalizado en escritura pública otorgada el 30 de julio de 2014 ante el Notario de Madrid D. Juan Álvarez-Sala Walther (en adelante, el "**Préstamo Hipotecario Santander**", y conjuntamente con el Préstamo Hipotecario Caixabank, los "**Préstamos Hipotecarios**"). El plazo de duración del Préstamo Hipotecario Santander es de 12 años (con fecha de vencimiento, por tanto, el 31 de julio de 2026), y su amortización se lleva a cabo mediante el pago de cuotas mensuales con una cuantía aproximada (al tipo de interés aplicable actualmente) de 2.600 euros.

2²  

6. Al objeto de instrumentar los ingresos y gastos de la actividad económica relativa al arrendamiento de los Locales, y como cuentas operativas y de rentas exigidas por Caixabank y Santander, respectivamente, en el marco de los Préstamos Hipotecarios, los Copropietarios procedieron a abrir las Cuentas. Los movimientos que se realizan en las Cuentas, todos ellos relacionados con la actividad empresarial de explotación de los Locales y el mantenimiento de la comunidad de bienes, son, en cuanto a los ingresos o abonos, el cobro mensual de las rentas satisfechas por los respectivos arrendatarios, y en cuanto a los gastos o cargos, la domiciliación de las cuotas de los respectivos Préstamos Hipotecarios y el pago de los diversos gastos e impuestos derivados de la explotación y arrendamiento de los Locales. El detalle de las disposiciones de las Cuentas que se han venido realizando hasta esta fecha es el siguiente:

a) En cuanto a la Cuenta Caixabank:

i) **Cargos periódicos y recurrentes, de carácter mensual:**

- Cuota correspondiente a los gastos de la entidad de conservación del Polígono Industrial en el que se ubica el Local 1, cuyo importe asciende, aproximadamente, a la cifra de 530 euros.
- Nómina del empleado de la comunidad de bienes que desempeña las tareas correspondientes a la actividad de explotación y arrendamiento de los Locales, con un importe aproximado de 1.200 euros.
- Cuota de la Seguridad Social correspondiente al empleado referido en el punto anterior, con un importe aproximado de 560 euros.
- Recibo correspondiente a la renta que se abona a la entidad Fomento de Inmuebles Lasa, S.L., por el arrendamiento de la oficina sita en Avda. de Brasil nº 17 de Madrid, con un importe aproximado de 460 euros.
- Recibo correspondiente a la iguala mantenida con la entidad Arriaga Asesores, que se ocupa de la contabilidad, asesoría laboral y cumplimiento de obligaciones formales de la actividad (presentación de declaraciones periódicas, etc.), con un importe aproximado de 220 euros.

ii) **Cargos periódicos y recurrentes, de carácter bimensual:**

- Domiciliación de los recibos girados por la entidad Gas Natural Fenosa relativos al consumo de energía eléctrica en la oficina de Avda. de Brasil nº 17 de Madrid, con un importe aproximado de 50 euros.





1210

- Domiciliación de los recibos girados por la entidad Orange relativos a los consumos de telefonía correspondientes a la oficina de Avda. de Brasil nº 17 de Madrid y al empleado antes referido, con un importe aproximado de 50 euros.

iii) Cargos periódicos y recurrentes, de carácter **trimestral**:

- Cuotas del Préstamo Hipotecario Caixabank, con un importe aproximado de 48.000 euros.
- Pago de las declaraciones trimestrales de autoliquidación del IVA (modelo 303) con un importe aproximado de 24.000 euros.
- Pago de las declaraciones trimestrales de retenciones e ingresos a cuenta del IRPF (modelo 111) con un importe aproximado de 750 euros.
- Pago de las facturas remitidas por la firma Cuatrecasas, Gonçalves, Pereira por los servicios de asesoría en materias fiscales, por un importe aproximado de 5.000 euros.



iv) Cargos periódicos y recurrentes, de carácter **anual**:

- Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente al Local 1, con un importe aproximado de 39.000 euros.
- Prima del Seguro de Responsabilidad Civil sobre el Local 1 contratado con la entidad Willis Iberia, Correduría de Seguros y Reaseguros, S.A., con un importe aproximado de 8.500 euros.
- Pago anual a Caixabank de los fondos remanentes en la Cuenta Caixabank tras el abono de los gastos de explotación de la actividad de arrendamiento del Local 1 ("barrido de efectivo"), de acuerdo con los términos pactados en el Préstamo Hipotecario Caixabank, que se efectúa normalmente en el mes de abril y cuyo importe para el ejercicio 2015 (aún pendiente de pago) sería de aproximadamente 76.500 euros.

- v) Cargos o disposiciones ocasionales y no periódicos, referentes al pago de gastos puntuales en los que los copropietarios del Local 1 incurrir con ocasión de su actividad de explotación y arrendamiento, tales como gastos de asesoramiento legal, Notarías, Registros, etc.

b) En cuanto a la Cuenta Santander:

- i) Cargo periódico y recurrente, de carácter **mensual**:

2⁴  

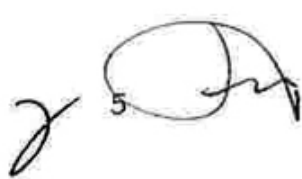
- Cuotas del Préstamo Hipotecario Santander, con un importe aproximado de 2.600 euros.

ii) Cargos periódicos y recurrentes, de carácter **anual**:

- Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente al Local 2, con un importe aproximado de 170 euros.
- Prima del Seguro de Responsabilidad Civil sobre el Local 2 contratado con la entidad Willis Iberia, Correduría de Seguros y Reaseguros, S.A., con un importe aproximado de 200 euros.

iii) Cargos o disposiciones **ocasionales** y no periódicos, referentes al pago de gastos puntuales en los que los copropietarios del Local 2 incurrir con ocasión de su actividad de explotación y arrendamiento, tales como gastos de asesoramiento legal, Notarías, Registros, etc.

- De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores de este escrito, la medida de bloqueo de las Cuentas no solo afecta a bienes y derechos de D. Rodrigo de Rato (que, recordémoslo una vez más, solo es copropietario de los Locales y cotitular de las Cuentas, en ambos casos con una cuota del 25%), sino, fundamentalmente a los bienes y derechos de los otros Copropietarios, y supone un grave perjuicio y trastorno económico para ellos y aun para otros terceros igualmente ajenos a estas diligencias. Así, el bloqueo de las Cuentas impide el pago de las cuotas de amortización de los Préstamos Hipotecarios y el normal y obligado cumplimiento, por tanto, de las obligaciones asumidas frente a las Entidades por los Copropietarios. Igualmente, la referida medida imposibilita la continuidad de la actividad empresarial de explotación de los Locales en régimen de arrendamiento, al impedir el abono de los gastos que esta actividad conlleva (pago de salario al empleado, gastos de suministros, servicios y mantenimientos, etc.). De la misma forma, también hace imposible el cumplimiento de las obligaciones tributarias y referentes a la Seguridad Social relacionadas con el arrendamiento de los Locales y su explotación empresarial.
- A la luz de todo lo manifestado, el mantenimiento de la medida de bloqueo de las Cuentas resulta, a juicio de los firmantes de este escrito, totalmente improcedente tanto por su naturaleza como por sus efectos. Es por ello, y con la finalidad de evitar los perjuicios que se están ocasionando y hacer posible el normal mantenimiento de la actividad empresarial de alquiler de los Locales dentro del tráfico jurídico y económico ordinario, por lo que resulta necesario y urgente el levantamiento de las medidas de bloqueo adoptadas sobre las Cuentas, de forma que se permita seguir abonando, con cargo a las rentas producidas por los arrendamientos de los Locales, los gastos ordinarios aparejados a su funcionamiento y explotación, así como las cuotas de amortización de los Préstamos Hipotecarios contraídos para su adquisición.




1212

Por todo lo anterior, solicitamos de ese Juzgado el levantamiento del bloqueo de las Cuentas, de modo que se permita en adelante su normal funcionamiento y la disposición de sus fondos. Subsidiariamente, que se aclare que la medida adoptada circunscribe sus efectos, única y exclusivamente, a los bienes y derechos de D. Rodrigo de Rato Figaredo y no a los de terceros, y se autorice la disposición de fondos de las Cuentas por parte de todos los otros cotitulares, mediante los mecanismos de firma mancomunada ya establecidos en las propias Cuentas. Y aún subsidiariamente a todo lo anterior, que se autorice expresamente la realización de los cargos periódicos en las Cuentas descritos en el apartado 7 anterior, y ello sin perjuicio de que se pueda realizar adicionalmente cualquier otra disposición puntual o no periódica distinta de las antes referidas, previa autorización concreta en cada caso por parte del Juzgado.

A efectos de cualquier comunicación o aclaración en relación con este escrito, pueden dirigirse al domicilio de Avda. de Brasil nº 17, Piso 10-I, 28020 Madrid.

Atentamente,



D. Pedro Pasquín Echánove
DNI 51.347.255-P



D. Jaime Castellanos Borrego
DNI 14.899.002-Q



D. Joaquín Güell Ampuero
DNI 46.129.052-E