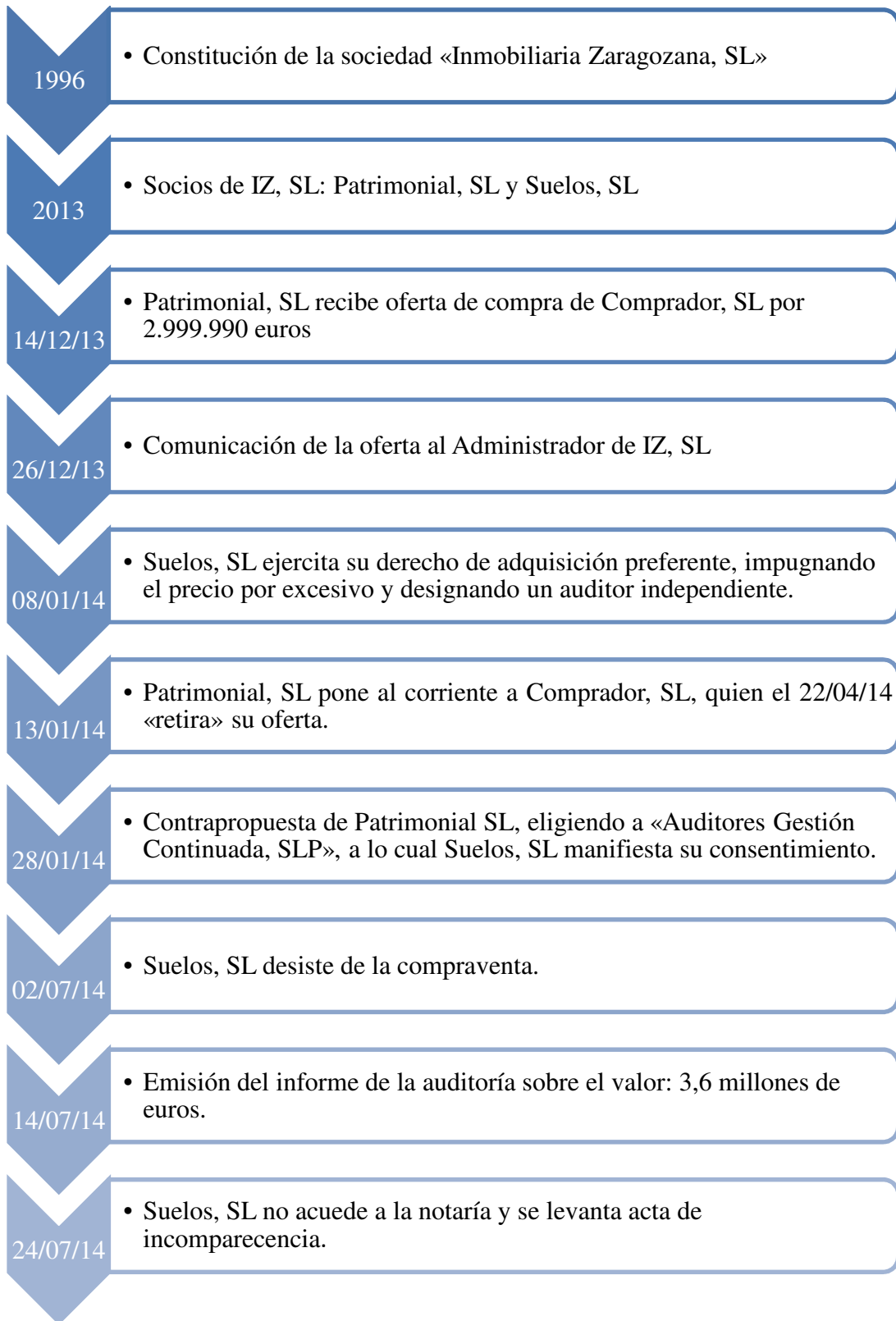
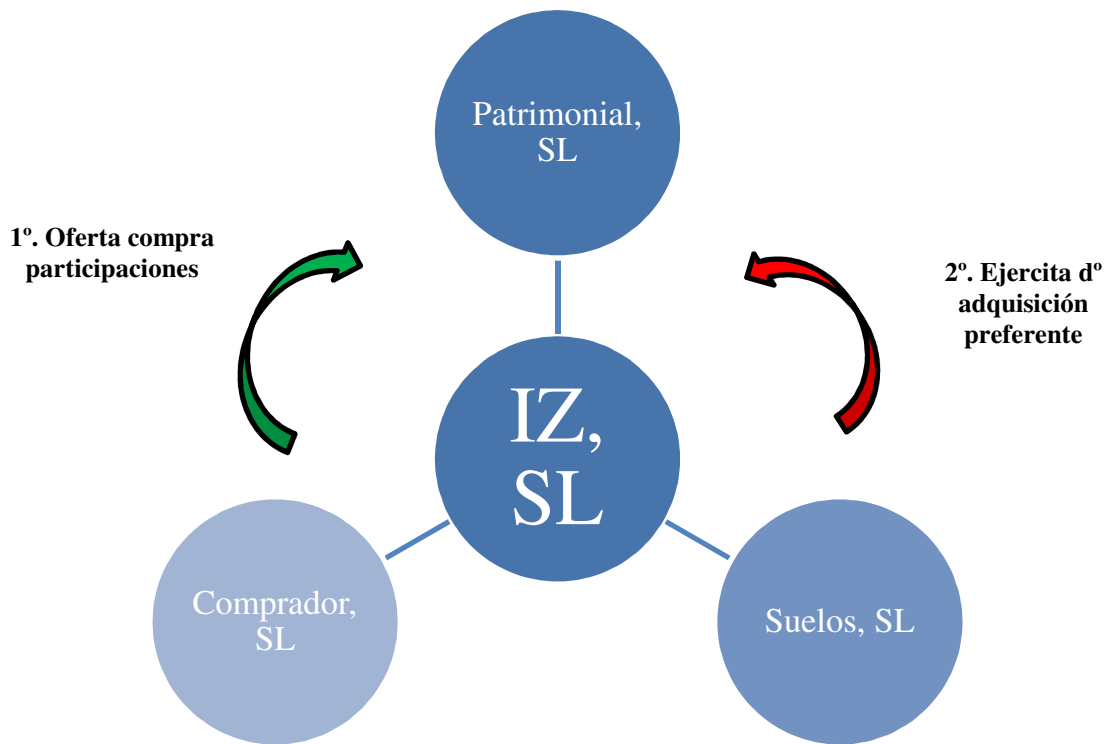


VII. ANEXOS

1. Anexo nº 1: Resumen de los hechos en orden cronológico



2. Anexo nº 2: Representación gráfica de los principales actores intervinientes en el caso



3. Anexo nº 3: Sentencia del Juzgado de lo Mercantil de Zaragoza nº 83/2015

SENTENCIA: 00083/2015

JUZGADO MERCANTIL Nº UNO DE ZARAGOZA

CIUDAD DE LA JUSTICIA, PLAZA EXPO, 6 EDIFICIO VIDAL DE CANELLAS, ESC F, 2º
Teléfono: 976-208702 / Fax: 976-208704
N04390
N.I.G.: 50297 47 1 2014 0000731

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000321 /2014 -B

Procedimiento origen¹: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. PATRIMONIAL, SL

Procurador/a Sr/a. ANTONIO QUINTILLA LAZARO

Abogado/a Sr/a. LUIS JAVIER SOLANA CABALLERO

DEMANDADO D/ña. SUELOS, SL

Procurador/a Sr/a. GUILLERMO GARCIA-MERCADAL Y GARCÍA-LOYGORRI

¹ Advertencia: Los nombres originales de la parte demandante y demandada han sido sustituidos por los «nombres imaginarios» empleados en el presente dictamen en cumplimiento del deber de secreto profesional.

Abogado/a Sr/a. IGNACIO GALLEGO VAZQUEZ

SENTENCIA

En Zaragoza, a 6 de mayo de 2015

D. Juan Pablo Rincón Herrando, Magistrado Juez del Juzgado Mercantil nº 1 de los de esta ciudad y su Partido, ha visto los presentes autos de juicio declarativo ordinario nº 321/14-B sobre reclamación de cantidad instado por Patrimonial, SL representada por el Procurador D/D^a Antonio Quintilla Lázaro y dirigida por los Letrados D. Luis Javier Solana Caballero y D^a Silvia Plaza Tejero contra Suelos, SL representada por el Procurador D/D^a Guillermo García-Mercadal y dirigido por el Letrado D. Ignacio Gallego Vázquez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que con fecha 31 de julio de 2014 se presentó demanda ante la oficina de reparto del Juzgado Decano de esta ciudad, que por turno correspondió a este Juzgado, suscrita por el expresado demandante, contra el también indicado demandado, basándose en los hechos y fundamentos de derecho expuestos en el referido escrito y terminaba suplicando que se dictara sentencia por la que se declare perfeccionada la venta de las 2251 participaciones de Inmobiliaria Zaragozaana, SL (de la 1 a la 1000 y de la 3522 a la 5042) a favor de la compradora Suelos, SL por precio de 3624879,50 euros, con condena a la parte demandada al pago de dicha suma tras otorgar la correspondiente escritura de compraventa y más los intereses legales desde el 24 de julio de 2014 y costas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada para que en el término legal compareciera en las actuaciones y la contestara, cosa que hizo con el resultado que se ve en las actuaciones, en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos y terminaba suplicando que se dictara sentencia por la que se desestimen íntegramente los argumentos de la demanda, absolviendo a mi representada de los pedimentos de la misma con expresa imposición en todo caso de las costas a la actora. Igualmente formuló reconvencción en la que se solicitaba que se declare perfeccionada la venta de dichas participaciones pero fijando un precio inferior al reclamado por la demandante y otorgando un plazo para el pago. De dicha reconvencción se dio traslado a la parte demandante, que formuló oposición, instando la desestimación de la reconvencción y costas.

TERCERO.- En la Audiencia previa prevista en la Ley, la parte actora se afirmó y ratificó en el contenido de su demanda y contestación a la reconvencción y la parte demandada se opuso, reafirmando en su escrito de contestación y de reconvencción, sin que pudiera llegarse a transacción alguna. A continuación, se recibió el procedimiento a prueba, proponiéndose prueba documental e interrogatorio de parte, testigos y pericial, que se practicaron en el acto del juicio, excepto el interrogatorio de parte por renuncia de la parte demandante, con todo lo cual, previo informe de las partes, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia, denegándose prueba documental de la parte demandada por ser impertinente, formulando recurso y ulterior protesta.

CUARTO.- En la tramitación de los presentes autos se han observado todas las prescripciones legales, subsanándose en el juicio la omisión de pronunciamiento sobre

la prueba pericial propuesta por la demandada respecto a la pericial de Tasaciones, SL, formulando recurso y ulterior protesta la parte demandante.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Se ejercita por Patrimonial, SL contra Suelos, SL demanda para que se declare perfeccionada la venta de las 2251 participaciones de Inmobiliaria Zaragoza, SL (de la 1 a la 1000 y de la 3522 a la 5042) a favor de la compradora Suelos, SL por precio de 3624879,50 euros, con condena a la parte demandada al pago de dicha suma tras otorgar la correspondiente escritura de compraventa y más los intereses legales desde el 24 de julio de 2014. Por la parte demandada se formula oposición, instando la desestimación de la demanda, pero formula reconvencción solicitando que se declare perfeccionada la venta pero fijando un precio inferior al reclamado por la demandante (primero el valor contable de acuerdo con las cuentas anuales de 2013, aportando informe pericial del Sr. X, en segundo lugar, de forma subsidiaria, según cálculo que efectúa la parte corrigiendo hasta nueve aspectos del informe de Auditores Gestión Continuada, SLP y finalmente, por el patrimonio neto contable de la sociedad de acuerdo con el informe del Sr. X) y otorgando un plazo para el pago. Como se hizo constar en la audiencia previa a este Juzgador le resulta ciertamente contradictorio que se solicite en la demanda que se declare perfeccionada la venta por el ejercicio del derecho de adquisición preferente y que la parte demandada, después de oponerse a semejante declaración, inste en reconvencción que se declare perfeccionada la venta pero por un precio inferior al reclamado en la demanda. Por el principio de justicia rogada, dado que ambas partes piden que se declare perfeccionada la venta, nunca podría denegarse la demanda y reconvencción ya que la declaración de que la venta está perfeccionada la solicitan ambas partes, por lo que, en el fondo, la verdadera cuestión controvertida estaría en la determinación del precio, siendo intrascendentes los motivos de oposición que se formulan en la contestación. No obstante, visto que se mantienen los motivos específicos de oposición por la demandada debemos analizar estos separadamente.

Sentado lo anterior, debemos plantearnos en primer lugar cuando se perfecciona la venta de las participaciones en los supuestos de ejercicio del derecho de adquisición preferente. La respuesta a esta cuestión viene dada en las sentencias invocadas en la demanda como la de la AP de Asturias de 30 de junio de 2011 o de la AP de Madrid de 8 de octubre de 2010, todas ellas con referencia a la sentencia del TS de 29 de noviembre de 2000. De acuerdo con dicha doctrina la prestación del consentimiento por el socio (al realizar la denuntiatio) y el otro socio (al manifestar su voluntad de adquirir las acciones por su valor real) perfeccionan el negocio transmisivo de las mismas, y los avatares relativos a la fijación del precio (en este caso, la consideración por el socio de que el precio fijado no responde al valor real de las acciones) es una cuestión que afecta al cumplimiento del contrato, no a su perfección (el objeto de la transmisión y el precio están predeterminados aunque en el caso del precio lo que se prevea es su determinabilidad cuando no exista acuerdo entre las partes). En consecuencia, nos encontraríamos en nuestro caso ante una compraventa plenamente perfeccionada y solo pendiente de la fijación del precio por una persona determinada por acuerdo de las partes (artículo 1447 del CC).

En segundo lugar debemos estudiar si tiene alguna relevancia el hecho de que el oferente originario Comprador, SL retirara su oferta. Aunque no consta acreditado que exista una manifestación expresa sobre la presunta retirada de la oferta y el hecho es negado por la parte demandante, en todo caso, la respuesta es negativa. La venta queda debidamente perfeccionada desde el momento en el que el socio ejercita el derecho de adquisición preferente independientemente de la voluntad de Comprador, SL, cuya oferta deviene ineficaz al ejercitarse dicho derecho por el demandado. Se trata de una oferta de compra sujeta a condición y esta no es otra que el ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de alguno de los socios y de acuerdo con las disposiciones estatutarias. Por lo tanto, es irrelevante que mantenga o no la oferta ya que al ejercitarse el derecho de adquisición preferente dicha oferta ha dejado de producir efectos y de ahí que no afecte a la causa del contrato entre el socio que vende sus participaciones y el socio que las adquiere en ejercicio de su derecho.

En tercer lugar se señala que el ejercicio del derecho de adquisición preferente se sometió a la condición de que el precio fijado por el auditor fuera igual o inferior al ofrecido por Comprador, SL. Tampoco puede estimarse la alegación dado que, por un lado, no resulta posible que la adquisición, en uso de tal prerrogativa estatutaria, se realice en términos distintos de los posibles, de acuerdo con lo estatutariamente previsto (dicha previsión es obligatoria para los socios) y en los estatutos nada se dice sobre la existencia de esa pretendida condición y por otro, tampoco consta que se hubiese pactado la misma inter partes pues la única manifestación en tal sentido es la de la parte obligada al pago (ninguno de los testigos propuestos a tal fin afirma que existiera dicho acuerdo, siendo necesario el consentimiento expreso del vendedor para poder entender aceptada dicha condición). Por mucho que el socio que ejercita su derecho manifieste unilateralmente que solo ejercita el mismo si la valoración es inferior al precio ofrecido por tercero, tal manifestación carece de eficacia si no existe previsión estatutaria o el otro socio no acepta quedar vinculado a la misma. Si la valoración de la entidad auditora hubiera sido muy inferior a la oferta de Comprador, SL el vendedor quedaría obligado a venderlas por el valor fijado sin posibilidad de desistir y la parte demandada habría exigido el cumplimiento por ese precio por lo que en justo equilibrio de prestaciones también debe quedar obligado el comprador si la oferta inicial es inferior a la valoración efectuada por el tercero.

En cuarto lugar, la parte demandada funda su oposición en que la fijación del precio no se realizó conforme a los estatutos ya que se ha utilizado un valor diferente al señalado en los mismos. También debe desestimarse la alegación ya que el artículo 11.5 de los estatutos establece que el valor será el que resulte de las últimas cuentas anuales si han sido objeto de auditoría y ese no era el caso, por lo que el valor debía ser el razonable fijado por tercero designado por las partes (como así sucedió ya que el tercero fue designado de mutuo acuerdo). El tercero designado no está sujeto al valor que resulte de las últimas cuentas sino al que determine según su leal saber y entender.

Finalmente, la parte demandada se opone a la eficacia de la venta por que en la comunicación no se señala la forma de pago. También procede desestimar la pretensión. De acuerdo con la documentación aportada en la contestación a la reconvenición sí que se hace constar en la oferta de Comprador, SL, que se comunica a la demandada, que el pago sería en el momento de otorgar escritura de venta, por lo que queda determinada la forma de pago. En cualquier caso, aunque no fuera así, ninguna relevancia tendría en la perfección del contrato (si no tiene transcendencia para la perfección del contrato la

determinación del precio menos debe tener la forma de pago), siendo de aplicación el artículo 1500 del CC y la consecuencia sería la misma, esto es, con la entrega de la cosa objeto de venta, sin plazo adicional alguno.

SEGUNDO.- Partiendo de las anteriores premisas, quedando plenamente justificada la perfección de la venta, debemos analizar si procede mantener el precio fijado por Auditores Gestión Continuada, SLP (Perito Sr. Y) y así decidir la procedencia de la demanda o en su caso, de la reconvencción de acuerdo con el informe del Sr. X. La determinación precisa del precio que debe recibir el socio transmitente es objeto, no del arbitrio de un tercero sino de un dictamen arbitral, naturalmente, revisable judicialmente como cualquier otro y este es el objeto de este fundamento.

En debates de complejidad técnica como el presente resalta la trascendencia decisiva de los informes periciales y la necesidad de respetar en lo esencial las conclusiones de los mismos, que deben valorarse conforme a los preceptos de la LEC, según los cuales la función del perito es la de auxiliar al Juez, ilustrándole sin fuerza vinculante sobre las circunstancias del caso, manteniendo el juzgador la facultad de valorar su informe, siempre que el proceso deductivo no choque con el raciocinio humano, sus apreciaciones sean coherentes entre sí, y no vulneren las máximas de experiencia o a las reglas de la sana crítica (sentencias de 18 de abril de 1992 , 15 de noviembre de 1997, 10 de marzo y 15 de abril de 1998, 8 de febrero de 1999 etc.). En atención a la materia objeto de debate y siendo limitados los conocimientos del Juzgador en cuestiones técnicas debe tenerse en cuenta las circunstancias que rodean la emisión de los distintos dictámenes y que pueden influir en su objetividad, y en tal extremo ha de reconocerse que los dictámenes acompañados por todas las partes lo son precisamente a su instancia y obviamente coincidentes con sus tesis, mientras que ninguna de las partes, a pesar de conocer el contenido de los informes de la contraria, ha solicitado informe pericial de designación judicial sobre la infracción de la patente y ello tiene su trascendencia, en cuanto otorga un valor esencial a la tasación realizada por Auditores Gestión Continuada, SLP (Perito Sr. Y), tercero designado de común acuerdo de conformidad con los estatutos sociales por lo que debe presumirse una total imparcialidad a la hora de efectuar su dictamen, máxime cuando no queda desvirtuada tal circunstancia por prueba en contrario y vendría además ratificada en esencia por el informe pericial de la parte actora (perito Sr. Z).

Además, resulta inadmisibile la pretensión de que se fije el valor en la suma de 1608886 euros de acuerdo con las cuentas anuales de 2013, primera pretensión de la reconvencción, ya que tal valoración, conforme a los estatutos, artículo 11.5, resulta inaplicable al no existir auditoría, por lo que la valoración corresponde al tercero designado de común acuerdo o por el Registrador.

Por otro lado, en virtud del principio de inmediación deben rechazarse los motivos de oposición al informe del Sr. Y que se formalizan en la contestación ya que el perito responde en la vista a cada uno de ellos y justifica la causa de todos, llegando al convencimiento de que el informe del perito de la parte demandada Sr. X no puede ser estimado, dando por reproducidas todas las manifestaciones del perito en defensa de su informe. Ello es así porque tal y como reconoce el propio perito Sr. X, el método de valoración elegido por el mismo y que se denomina del patrimonio neto contable corregido es propio de las empresas en liquidación y aquí no se trata de una empresa en liquidación sino en funcionamiento (tanto el perito Sr. Y como el Sr. Z insisten en esa

circunstancia). No se admite que se deba aplicar dicho método a una sociedad inmobiliaria por el simple hecho de ser una empresa estática sin planificación de ingresos futuros a diferencia de lo que sucede con una empresa del sector industrial ya que tal premisa no se considera exacta pues la falta de planificación de ingresos futuros puede ser predicable de todas las empresas. Al igual que sucede en las sociedades inmobiliarias donde se pueden perder los clientes mas relevantes que arriendan los inmuebles también puede suceder lo mismo en las empresas industriales respecto a los principales clientes o proveedores y no por ello se le da el trato de sociedad destinada a ser liquidada. No tiene justificación el trato de desfavor salvo que se entienda que con ello se pretende obtener una valoración inferior en beneficio de la parte que propone su informe. Ello pondría en entredicho la validez del informe del Sr. X. Igualmente, tampoco resulta justificado que se aplique por el perito la depreciación por plusvalías fiscales o por impuesto de sociedades cuando lo que está en venta no son los inmuebles sino las participaciones sociales, tal y como pretende el perito Sr. X y máxime cuando no necesariamente deben ser enajenados todos los bienes de forma inmediata, esto es, de no procederse a la venta de tales inmuebles ninguna repercusión habría por plusvalía.

De la misma forma, tampoco se justifica por el perito Sr. X que haya aplicado correctamente el denominado riesgo de iliquidez en el cálculo de la tasa de actualización ya que parece sumarlo al resto de riesgos para calcular el coste de los recursos propios en lugar de aplicar el porcentaje entre el 15% y 25% al resultado, existiendo una significativa diferencia con el informe del Sr. Y y sin que pueda considerarse que la postura correcta es la seguida por el perito de la demandada pues frente a la contundencia de las manifestaciones del Sr. Y, el perito Sr. X habla de que la directriz del documento nº 7 de la AECA es escueta y de difícil interpretación, por lo que no se aprecia seguridad alguna en sus planteamientos.

Finalmente, la parte demandada cuestiona las tasaciones de los bienes inmuebles utilizadas por el perito Sr. Y para elaborar su informe (tasaciones de Tin, SL) y aporta tasaciones realizadas por Tasaciones, SL, que son ratificadas en el acto de la vista. No puede estimarse dicho argumento ya que con ello la parte demandada va contra sus propios actos. De la prueba testifical y pericial del Sr. Y ha quedado acreditado que existiendo dos tasaciones diferentes se acogió por el perito la de Tin, SL que era precisamente la propuesta por el comprador, por lo que ahora no puede ir contra sus propios actos, impugnando la tasación que el mismo propuso.

En consecuencia, deberá estimarse que el informe del Sr. Y es adecuado para la valoración de las participaciones sin que exista motivo alguno para desvirtuar sus conclusiones, por lo que deberá estimarse la demanda, desestimando la reconvencción, acogiendo plenamente la fundamentación jurídica de la parte actora, que se da por reproducida.

TERCERO.- Al estimarse la demanda y desestimarse la reconvencción procede hacer expresa condena en costas de ellas a la parte demandada ex artículo 394 de la LEC, siendo de aplicación los intereses legales desde la interposición de la demanda.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación.

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por Patrimonial, SL contra Suelos, SL y desestimando la reconvencción a contrario, debo declarar y declaro perfeccionada la venta de las 2251 participaciones de Inmobiliaria Zaragozana, SL (de la 1 a la 1000 y de la 3522 a la 5042) a favor de la compradora Suelos, SL por precio de 3624879,50 euros, con condena a la parte demandada al pago de dicha suma tras otorgar la correspondiente escritura de compraventa y más los intereses legales desde la interposición de la demanda. Todo ello con expresa condena en costas de la demanda a la parte demandada de la demanda y de la reconvencción.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días.

Líbrese testimonio de la presente sentencia que se unirá a los presentes autos, quedando el original en el libro de sentencias de este Juzgado.

Así por esta mi sentencia definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION

Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez que la autoriza, al estar celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Doy fe.

DILIGENCIA.- Seguidamente se expide testimonio de la anterior sentencia, que queda unido a los autos originales. Doy fe.