



Fiscalía Provincial de Madrid



**AL JUZGADO DECANO DE INSTRUCCIÓN
DE MADRID**

EL FISCAL, al amparo de lo previsto en los artículos 259 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal y de lo prevenido en el artículo 5 de su Estatuto Orgánico (Ley 24/2007 de 9 de octubre) formula **DENUNCIA** contra las personas que a continuación se relacionan, así como contra aquellas otras cuya participación pudiera resultar durante la instrucción de la causa:

1º.- D. JOSÉ MANUEL TORRECILLA JIMÉNEZ, Director General de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

2º.- D^a. CONCEPCIÓN DANCAUSA TREVIÑO, Presidenta del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

3º.- D^a. MARÍA JESÚS PRIETO JIMÉNEZ, Vicepresidenta Primera del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

4º.- D^a. MARÍA DOLORES FLORES CERDÁN, Vicepresidenta Segunda del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

5º.- D. MANUEL BELTRÁN PEDREIRA, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.



Fiscalía Provincial de Madrid

6º.- D. JOSÉ ANTONIO CRESPO ALBELDA, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

7º.- D. PABLO J. M. DEL AMO SERRANO, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

8º.- D. PABLO MANUEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

9º.- D^a. SILVIA LLERENA MUÑOZ, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

10º.- D^a. MARTA FERNÁNDEZ-PIRLA MARTÍNEZ, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

11º.- D. JOSÉ ENRIQUE NUÑEZ GUIJARRO, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

12º.- D. JOSÉ IGNACIO ORTEGA CACHÓN, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

13º.- D. MANUEL TROITIÑO PELAZ, Vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.



Fiscalía Provincial de Madrid

14º.- D. FERNANDO GOMAR SÁNCHEZ, Secretario General de Mercamadrid, S.A., al tiempo de los hechos denunciados.

15º.- D. JUAN MARÍA LÓPEZ ÁLVAREZ, apoderado de Merca Ocio Hoteles 22, S.L., al tiempo de los hechos denunciados.

16º.- D. JOSÉ DOMINGO RODRÍGUEZ LOSADA, administrador mancomunado (junto a la entidad ABC Ciudad de Salamanca 2002, S.L.) Merca Ocio Hoteles 22, S.L., al tiempo de los hechos denunciados.

Ello en base a las actuaciones practicadas e informes aportados, documentación obrante en las **Diligencias de Investigación nº. 465/16 de esta Fiscalía** y que se remiten junto con el presente escrito.

La denuncia se interpone por los siguientes:

HECHOS

Durante el año 2001 se convocó un concurso por parte de Mercamadrid, S.A. para la adjudicación de dos derechos de superficie sobre la parcela de su propiedad I-1' del recinto de Mercamadrid, de 14.100 metros cuadrados, uno de ellos para la construcción y explotación de un hotel, y el segundo para la construcción y explotación de instalaciones para servicios de restauración, siendo adjudicados ambos derechos de superficie a la entidad Konin 22, S.A.



Fiscalía Provincial de Madrid

Para el primero de tales derechos de superficie (hotel) se estableció la obligación de la empresa adjudicataria de abonar a Mercamadrid, S.A. un canon superficiario de 97.604,37 € anuales, IVA incluido (8.133,70 € mensuales, IVA incluido).

El segundo de tales derechos de superficie tenía por objeto, según el contrato celebrado y elevado a escritura pública, la construcción y explotación, a riesgo y ventura de la entidad Konin de unas instalaciones destinadas a Complejo Temático Gastronómico, todo ello de acuerdo con el pliego de bases del concurso y el anteproyecto, memoria técnica y presupuesto presentados. Para este segundo derecho de superficie se estableció la obligación de la empresa adjudicataria de abonar a Mercamadrid, S.A. un canon superficiario de 41.830,44 € anuales, IVA incluido (3.485,87 € mensuales, IVA incluido).

En el año 2003, Konin 22, S.A. cedió los dos derechos de superficie a la entidad Merca Ocio Hoteles 22, S.L., quien se subrogó en la posición de la primera.

El hotel y las instalaciones fueron construidos y se comenzaron a explotar, hasta que en marzo 2010 Merca Ocio Hoteles 22, S.L. dejó de abonar a Mercamadrid, S.A. los importes correspondientes al canon de los derechos de superficie, lo que motivó que Mercamadrid iniciara una serie de procesos judiciales para su reclamación, ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid nº. 88 (Procedimiento Ordinario nº. 1681/2011), nº. 2 (Procedimiento Ordinario nº.



Fiscalía Provincial de Madrid

1754/2012), número 51 (Juicio Cambiario nº. 1752/2011) y nº. 12 (Juicio Cambiario nº. 23/2013).

En el Procedimiento Ordinario nº. 1681/2011 del Juzgado de Primera Instancia de Madrid nº. 88, Merca Ocio Hoteles 22, S.L. formuló una demanda reconvencional en fecha 14 de febrero de 2012, reclamando la resolución judicial de los contratos y escrituras por los que se adjudicó el derecho de superficie relativo a la construcción y explotación de servicios de restauración (no del relativo al hotel), y reclamando a Mercamadrid, S.A. una indemnización por daños y perjuicios de 8.004.535,12 €, fundamentándolo en la imposibilidad de explotar el negocio de restauración.

Mercamadrid, S.A. formuló contestación a la demanda reconvencional en fecha 23 de marzo de 2012, oponiéndose a ella, en base a que Merca Ocio Hoteles 22, S.L. obtuvo licencia de actividad para explotar tanto el hotel como el resto de la parcela (*The Market*), habiendo realizado en ella eventos y actividades comerciales, y aportando prueba de ello.

Pese a ello, en fecha 16 de octubre de 2013 se reunió en Madrid el Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., en el que intervinieron los citados denunciados, cada uno de ellos en el ejercicio del cargo respectivamente indicado, y con el voto favorable de los doce denunciados indicados en este escrito con los ordinales 2º a 13º (que incluían otros seis votos delegados, por lo que el acuerdo se adoptó por 18 votos a favor y ninguno en contra) se adoptó el



Fiscalía Provincial de Madrid

acuerdo consistente en aprobar la suscripción de un acuerdo transaccional con la mercantil Merca Ocio Hoteles 22, S.L. (en adelante Mercaocio) que ponga fin, extrajudicialmente, a los litigios mantenidos entre esta última y Mercamadrid, S.A. ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid nº. 88 (Procedimiento Ordinario nº. 1681/2011), nº. 2 (Procedimiento Ordinario nº. 1754/2012), número 51 (Juicio Cambiario nº. 1752/2011) y nº. 12 (Juicio Cambiario nº. 23/2013), así como facultar tan amplia y especialmente como en Derecho proceda al Director General de Mercamadrid, S.A., D. José Manuel Torrecilla Jiménez, incluyendo expresamente facultades para transigir y renunciar a derechos con tal alcance, para que en nombre y representación de la empresa mixta pueda negociar el texto y proceder a su tenor a la suscripción del correspondiente acuerdo transaccional, todo ello con sujeción a las bases o términos que se contienen en la propuesta presentada al Consejo como anexo nº. 2 de documentación. D^a. Begoña Larráinzar Zaballa, quien también era vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A. en aquel momento, no asistió y delegó el voto para la sesión de dicho Consejo de 16 de octubre de 2013, si bien excluyó expresamente todo pronunciamiento en relación al punto 3º del orden del día (que es precisamente la propuesta de aprobación del acuerdo transaccional arriba indicado).

Dicho acuerdo se adoptó con la cobertura de un informe jurídico de fecha 11 de octubre de 2013 emitido por el Secretario General de Mercamadrid, S.A., el denunciado D. Fernando Gomar Sánchez, en el



Fiscalía Provincial de Madrid

que se aconsejaba entablar negociaciones para la terminación sin sentencia de tales litigios, dada la viabilidad o prosperabilidad jurídica de la demanda reconvencional por importe de 8.000.535,12 € formulada por Mercaocio contra Mercamadrid S.A., y la oportunidad de gestionar en arrendamiento las salas de eventos.

Con carácter previo a la citada sesión del Consejo de Administración, se había reunido en fecha 14 de octubre de 2013 la Comisión Ejecutiva de Consejeros de Mercamadrid, S.A., y en ella el denunciado D. José Manuel Torrecilla Jiménez, Director General de la sociedad, propuso que se sometieran al Consejo de Administración los acuerdos para llegar a una transacción respecto de la reclamación de Mercaocio por importe de ocho millones de euros, compensando deuda con Mercamadrid, S.A. por casi setecientos mil euros y se cierre el arrendamiento de las salas de eventos con la posibilidad de ceder el contrato o el subarriendo, todo ello en base a que consideró que el riesgo de soportar sentencias desfavorables a la empresa mixta en los litigios en trámite era notorio.

Por carta de 31 de octubre de 2013 el denunciado D. José Manuel Torrecilla Jiménez presentó de manera irrevocable su dimisión del cargo de Director General de Mercamadrid, S.A., procediendo seguidamente la Presidenta del Consejo de Administración, en fecha 4 de noviembre de 2013, a aceptar dicha dimisión, quedando por tanto cesado en su cargo en tal fecha, y procediendo el Consejo de Administración en sesión de 8 de noviembre de 2013, a tomar razón de dicha dimisión y a revocar y dejar sin efecto su nombramiento y



Fiscalía Provincial de Madrid

los poderes que se le habían otorgado, así como otorgar a la Vicepresidente Segunda, D^a. María Dolores Flores Cerdán, en tanto no se provea la sustitución del anterior, de determinados poderes, otorgados por escritura pública de 14 de noviembre de 2013.

Como consecuencia de todo ello, la denunciada D^a. María Dolores Flores Cerdán procedió en fecha 28 de noviembre de 2013, en representación de Mercamadrid, S.A., a suscribir con Mercaocio, representada por el denunciado Juan María López Álvarez (quien actuaba con poder especial para ello otorgado por el denunciado D. José Domingo Rodríguez Losada), un acuerdo de transacción por el que ponían fin a los litigios antes referidos, Mercaocio reconocía adeudar a la primera 698.397,70 € en concepto de cánones superficiarios y gastos generales impagados derivados de los dos derechos de superficie, aceptaban la plena eficacia y validez de los contratos por los que se formalizaron y cedieron los derechos de superficie, y se comprometían a suscribir en esa misma fecha un contrato por el que Mercamadrid, S.A. arrienda a Mercaocio las dos salas construidas sobre la parcela (portal 1 y portal 2) y a las que se refiere el segundo de los derechos de superficie, hasta el día 28-1-2032, sin posibilidad de desistimiento unilateral, y por un precio de 9,5 €/m²/mes más IVA para los dos primeros años, y de 10 €/m²/mes más IVA a partir del 1-10-2015, destinándose la deuda acumulada de Mercaocio para con Mercamadrid, S.A. antes referida a cubrir hasta donde alcance el pago de este precio por mensualidades arrendaticias mediante compensación, y sólo cuando dicha deuda



Fiscalía Provincial de Madrid

quede saldada será exigible a Mercamadrid, S.A. que proceda al pago en efectivo de ese precio mensual del arrendamiento.

En la misma fecha 28 de noviembre de 2013, la denunciada D^a. María Dolores Flores Cerdán, en representación de Mercamadrid, S.A., procedió también a suscribir con Mercaocio, representada por el denunciado Juan María López Álvarez (quien actuaba con poder especial para ello otorgado por el denunciado D. José Domingo Rodríguez Losada), el contrato de arrendamiento de las dos salas referidas (portal 1 y portal 2), con efecto desde el día 1 de octubre de 2013, y con duración hasta el día 28-1-2032, estableciéndose este periodo contractual como de obligado cumplimiento, por lo que en caso de desistimiento del contrato por parte de la arrendataria, o de resolución judicial del contrato por incumplimiento de la arrendataria de sus obligaciones contractuales, con anterioridad a su finalización, deberá indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que quedare por cumplir. Como precio del alquiler se fijó, una cantidad de 592.208,40 € anuales (49.350,70 € mensuales) más IVA, desde el 1-10-2013 hasta el 30-9-2015, y de 623.377,20 € anuales (51.948,10 mensuales) más IVA, desde el 1-10-2015. Se estableció la misma cláusula de compensación de tales rentas con las cantidades que Mercaocio adeudaba a Mercamadrid, S.A. hasta donde alcance en el tiempo. También se estableció una cláusula de actualización anual con el IPC a partir del 1-10-2015.



Fiscalía Provincial de Madrid

Tales acuerdo de transacción y contrato de arrendamiento han supuesto un importante perjuicio patrimonial para Mercamadrid, S.A., a la vez que un importante enriquecimiento ilícito para Mercaocio, por cuanto la primera ha dejado de ingresar las cantidades que estaba reclamando por los cánones superficarios impagados (698.397,70 euros), y ha asumido a cambio la obligación de pagar a Mercaocio 592.208,40 € anuales más IVA, desde el 1-10-2013 y 623.377,20 € anuales más IVA, desde el 1-10-2015 (constando que desde el mes de octubre de 2013 hasta el mes de octubre de 2016, ambos incluidos, Mercamadrid, S.A. ha abonado a Mercaocio un total de 2.255.349,51 € en tal concepto), obligación de pago que deberá mantenerse necesariamente hasta el año 2032 sin posibilidad de desistimiento (y con una penalización equivalente al pago de las rentas hasta tal año), todo ello para obtener el uso de dos salas -de su propiedad- que no destina a actividad alguna y que, por tanto, no le proporcionan beneficio alguno.

Por otro lado, el acuerdo de transacción celebrado no resultaba equitativo por cuanto Mercaocio no realizó en realidad concesión alguna, en la medida en que, por un lado, la deuda por cánones superficarios impagados estaba perfectamente constatada y sólo se procedió a su reconocimiento y a su compensación con rentas futuras, y por otro lado, la reclamación de 8.004.535,12 € como indemnización por daños y perjuicios no resultaba fundamentada ni viable y, en cualquier caso, no resulta razonable que para hacer frente a esa eventualidad se asumiera la obligación de pagar a lo



Fiscalía Provincial de Madrid

largo del tiempo una cantidad muy superior. Por otra parte, la renta del arrendamiento pactada es 14,9 veces superior al importe del canon superficiario por esa parte de la parcela (la parte restante, correspondiente al hotel, continúa estando en posesión y siendo explotada por Mercaocio).

Asimismo, informes elaborados por el Departamento Técnico de Inmuebles de la Dirección General de Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid han concluido que el precio pactado por el arrendamiento de las dos salas, de 8,50 €/m²/mes, era un 81,24% superior al precio de mercado, de 4,69 €/m²/mes, ambos a fecha de efecto del contrato, 1-10-2013 (precios expresados en ambos casos en superficies construidas, mientras que en el contrato de arrendamiento -expositivo III- se expresaban superficies útiles).

Por otra parte, no consta en el momento actual si se ha efectuado la compensación de rentas con cantidades adeudadas convenida, ni si Mercaocio ha abonado con posterioridad a octubre de 2013 los cánones correspondientes a los derechos de superficie constituidos.

El capital social de Mercamadrid, S.A., a octubre de 2013, se encontraba dividido en 540.000 acciones, siendo los accionistas el Ayuntamiento de Madrid (51,133%), Mercasa (48,629%), perteneciendo el resto de las acciones a accionistas minoritarios consistentes en cooperativas, asociaciones, federaciones, sociedades, etc de usuarios de los servicios de Mercamadrid.



Fiscalía Provincial de Madrid

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Los referidos hechos revisten caracteres de **un delito societario del art. 295 del Código Penal**, en la redacción vigente a la fecha de los hechos (anterior a la reforma introducida por Ley Orgánica 1/2015).

En su virtud, el Fiscal

INTERESA:

Que se tenga por formulada la presente denuncia junto con la documentación adjunta más arriba referida, y en el marco del procedimiento correspondiente se practiquen las diligencias conducentes a determinar la naturaleza de los hechos denunciados y las personas responsables, así como a asegurar las responsabilidades que de los mismos pudiera derivarse, **dictándose Auto incoando Diligencias Previa**s debidamente motivado, siquiera sucintamente, tal y como exige 132.2.1º del Código Penal, tras la redacción dada por la L.O. 5/2010 , de 22 de junio, y que se dirija dicho Auto expresamente contra las personas denunciadas de forma nominal.

Interesando desde este momento la práctica de las siguientes:

DILIGENCIAS:



Fiscalía Provincial de Madrid

1ª.- Que, asistidos de letrado y previa información de derechos inherentes a la condición, se reciba **declaración en calidad de investigados** respecto de los hechos anteriormente relatados a las personas nominalmente designadas como denunciados.

2ª.- Que se aporte la **hoja histórico penal** de los denunciados.

3ª.- Que se reciba **declaración, en calidad de testigo, al Abogado del Estado D. José María Ayala de la Torre**, autor del informe de 15 de diciembre de 2015 que se aportó junto con el escrito de denuncia.

4ª.- Que se recabe de la entidad **Mercamadrid, S.A.** copia completa y debidamente autenticada de la siguiente documentación:

- toda la documentación que integra el anexo nº 2 al acta de la sesión del Consejo de Administración de 16 de octubre de 2013, identificado como “Antecedentes a consideración para la propuesta de aprobación de acuerdo transaccional para cierre de los litigios mantenidos con Mercaocio Hoteles 22, SL”;
- el acta de la sesión del Consejo de Administración de 8 de noviembre de 2013;
- la carta de dimisión de 31 de octubre de 2013 presentada por el Director General, D. José Manuel Torrecilla Jiménez;
- la carta de aceptación de dicha dimisión de 4 de noviembre de 2013, presentada por la Presidenta del



Fiscalía Provincial de Madrid

Consejo de Administración, D^a. Concepción Dancausa Treviño;

- certificación sobre qué cantidades han sido pagadas por Merca Ocio Hoteles 22, S.L. en concepto de cánones superficiarios con posterioridad a octubre de 2013 (incluido) y hasta el momento actual;
- certificación sobre si las rentas mensuales por el arrendamiento de las dos salas desde octubre de 2013 (incluido) han sido en efecto pagadas por Mercamadrid, S.A. a Mercaocio, o si se ha producido la compensación prevista en el contrato de arrendamiento, precisando en su caso las mensualidades compensadas y las cantidades efectivamente pagadas.

5^a.- Que se recabe de la Notaría de **D. Francisco Javier Barreiros Fernández (Madrid)** copia completa de la escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2013, con el número 1195/2013, incluyendo las cartas y demás documentación adjunta, escritura en la que se protocolizaba la dimisión del hasta entonces Director General de Mercamadrid, S.A. D. José Manuel Torrecilla Jiménez (tal como consta en la historia registral de Mercamadrid, S.A. remitida por el Registro Mercantil de Madrid, Tomo II).

6^a.- Que se reciba declaración testifical a **D. Pedro Manuel Rubio Escobar**, Abogado colegiado n.º. 66.404 del ICAM, y a **D. Alejandro Rebollo Rico**, Abogado colegiado n.º. 46.144 del ICAM, ambos con domicilio en Paseo de la Castellana n.º. 55, 28046, Madrid



Fiscalía Provincial de Madrid

(según consta en las actuaciones), quienes asumieron la defensa de Mercamadrid, S.A. en los pleitos civiles arriba referidos, formulando la demanda y la contestación a la demanda reconventional.

7ª.- Que se reciba declaración testifical a Dª. Begoña Larráinzar Zaballa, vocal del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A. en octubre de 2013.

8ª.- Que se reciba declaración, en calidad de peritos, a D. Miguel Alía Benítez, Dª. Mariola Pascual Medrano y Dª. Cristina Moreno Lorente, miembros de la Dirección General de Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid autores de los informes de diciembre de 2016 sobre el valor económico del derecho de uso de las dos salas arrendadas por Mercamadrid, S.A., y sobre el precio de mercado de tales salas.

9ª.- Que se recabe del Registro Mercantil de Madrid la historia registral completa de la entidad Merca Ocio Hoteles 22, S.L.

10ª.- Las derivadas y complementarias.

Para la práctica de las declaraciones de los denunciados, así como de las declaraciones testificales y periciales que se resuelva practicar, se interesa sea citado este Ministerio Fiscal con la suficiente antelación para poder acudir a las mismas.

Igualmente se interesa que se comunique a la Fiscalía el número de procedimiento judicial que se incoe por la presente denuncia del Ministerio Fiscal.



Fiscalía Provincial de Madrid

OTROSÍ DICE: Al amparo del art. 324.1 segundo párrafo de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, redactado por Ley 41/2015 de 5 de Octubre, y visto que la instrucción del procedimiento se puede dilatar excepcionalmente, valoradas igualmente las especiales características de los hechos punibles objeto de investigación, participación de presuntos responsables, examen de documentación, necesidad de practicar pruebas periciales y volumen de las Diligencias, solicita que se declare compleja la instrucción del procedimiento a que dé lugar la presente denuncia, previa audiencia de las otras partes, fijando un nuevo plazo máximo para la instrucción de **18 meses**, conforme al art. 324.2 LECr.

En Madrid, a 3 de abril de 2017.

Fdo. Luis Miguel Lozano Suárez.