

En la isla de Formentera, en primera línea de playa, existe una urbanización de lujo integrada por dos edificios, cada uno de los cuales cuenta con diez viviendas a las que les corresponde una cuota de participación en la comunidad de propietarios del 5%. Esta urbanización dispone como servicios de dos piscinas, un amplio jardín, una pista de tenis y un campo de "minigolf".

Uno de los dos edificios se ha construido recientemente y el otro se construyó hace veinticinco años. Éste último, por defectos en la ejecución de la obra que afectan a la estructura del mismo, ha sido declarado ruinoso por el Ayuntamiento de acuerdo con los servicios técnicos municipales, ordenando su inmediata demolición.

La sociedad promotora "Urbanización Balear, S.L." conserva la propiedad de tres viviendas del último edificio construido, y a través de su Administrador único, Ubaldo, ha propuesto a los vecinos del edificio en ruina su demolición, y la reconstrucción del mismo entregando a cada propietario una vivienda similar a las que ya tienen, a cambio de obtener la propiedad del subsuelo -para plazas de aparcamiento- y la de cuatro nuevas plantas que se levantarían en el nuevo edificio, todo lo cual se encuentra amparado por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana recientemente aprobado. Mientras dure la construcción, prevista en dos años, la sociedad promotora está dispuesta a abonar 2.000€ mensuales por cada vivienda para sufragar los gastos de un alquiler. El garaje subterráneo -en el que se proyectan cincuenta plazas de aparcamiento, todas iguales- se extiende bajo el amplio jardín de la urbanización.

Todos los propietarios del edificio ruinoso han expresado su conformidad con la oferta del promotor, teniendo en cuenta que:

A) El primer piso pertenece a Amadeo, de treinta y cinco años de edad, afectado por Síndrome de Down con una discapacidad reconocida por el Servicio Balear de Acción Social del 65% sin estar judicialmente incapacitado. Sus padres viven en Ibiza, orgullosos de ver cómo su hijo Amadeo, quien vive solo en la vivienda, puede valerse por sí mismo, trabajando en una empresa turística donde percibe unos ingresos mensuales de 2.000€ que administra con toda normalidad. Con dichos ingresos paga con regularidad el préstamo a interés variable que la Entidad "Caja de Ahorros Formentor" le concedió para adquirir dicha vivienda, garantizado con hipoteca sobre tal inmueble.

B) El segundo piso consta inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de la sociedad "Bona Balear, S.A.". El capital social de esta sociedad es de 100.000€, pero su valor patrimonial es de 5.000.000€.

Dicho capital pertenece en un 97% a Carlos, un conocido empresario mallorquín y Administrador Único de la sociedad, y en un 1% a cada uno de sus tres hijos, Damián, Eusebio y Fernando. Esta sociedad ha sido absorbida por "Gran Gruta, S.L.", unipersonal, constituida el día 1 de Mayo de 2011 con un capital de 100.000€ íntegramente desembolsado en efectivo por su hijo Damián -socio y Administrador Único-, estableciéndose como tipo de canje una nueva participación de la sociedad absorbente por cada acción de la absorbida. El acuerdo de la Junta General de "Bona Balear, S.A." se adoptó el día 1 de Noviembre de 2011 por Carlos y Damián con la ausencia de los otros hermanos, Eusebio y Fernando, que residen en Luxemburgo, habiéndose practicado todas las publicaciones y comunicaciones previstas en la Ley. En la misma fecha el socio único de "Gran Gruta, S.L.", unipersonal, adoptó la decisión de verificar la fusión.

La escritura pública de fusión por absorción ha sido otorgada el día 1 de Diciembre de 2011, habiéndose suspendido su inscripción en el Registro Mercantil por el defecto de no incorporarse el informe de experto independiente previsto en el artículo 34 de la Ley 3/2009, de 3 de Abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

C) El piso tercero pertenece a un matrimonio ruso, Igor e Irina, quienes lo adquirieron en Enero de 2011 por el precio de 2.000.000€. Según consta en la escritura, el precio de compra fue satisfecho de la siguiente forma: 60.000€ en efectivo; 1.500.000€ mediante transferencia bancaria con cargo a una cuenta bancaria de la que es titular la mercantil "Jersey Inc.", domiciliada en Estados Unidos, que realiza el pago por cuenta de la compradora; 340.000€ mediante un cheque bancario, testimoniado en la escritura, para liquidar el saldo del préstamo preexistente garantizado con hipoteca; y 100.000€ mediante otro cheque bancario nominativo, igualmente testimoniado. Irina fue nombrada, en la última Junta de Propietarios de la Urbanización, Presidente de la Comunidad.

D) El piso cuarto pertenece a Luis, quien lo adquirió por donación que le hizo su padre Manuel, fallecido el día 1 de Julio de 2010, -quien a su vez lo había adquirido por herencia de una tía suya-, estableciéndose en la escritura de donación la reserva de la facultad de disponer de todo o parte de lo donado a favor del donante y, sucesivamente, en caso de fallecimiento de éste, a favor también de su esposa Manuela, madre de Luis.

E) El piso quinto es habitado por Paul, toxicómano de nacionalidad británica y residente en España. Dicha vivienda consta inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de su padre Oscar, millonario de nacionalidad británica, famoso por sus negocios relacionados con el tráfico de armas. Oscar ha fallecido soltero el día 1 de Noviembre de 2011, bajo testamento otorgado en Gibraltar en el que dispone que todas sus propiedades se atribuyan a un "trust", designando como "trustee" a su abogado Orencio, de nacionalidad española y residente en las Islas Caimán, y como beneficiario a su único hijo, Paul. Dicho testamento ordena que el patrimonio del difunto sea administrado en los más amplios términos, con plenas facultades dispositivas del "trustee", en beneficio de su mencionado hijo, procurando su rehabilitación, y que al fallecimiento de éste, las propiedades sitas en España se adjudiquen a la ONG "Proyecto Hombre".

F) El piso sexto está alquilado por plazo de cinco años a Rosa, y pertenece a su prima Rita que es residente en Andorra. Su marido, Román, antes de divorciarse de Rita -la sentencia de divorcio por mutuo acuerdo se dictó el día 1 de Abril de 2005-, sustituyó a favor de su sobrino Ricardo un poder general que su esposa le concedió, y Ricardo, en virtud de dicha sustitución alquiló el piso a Rosa el día 9 de Enero de 2008, y además ha firmado recientemente en nombre de Rita, invocando la misma sustitución, un contrato privado por el que vende a Igor e Irina dicha vivienda por el precio de 2.250.000€, que se abona del siguiente modo: 100.000€ en efectivo, al momento de suscribir el contrato; 1.500.000€ mediante transferencia bancaria realizada con cargo a la cuenta bancaria de la que es titular la mercantil "Jersey Inc.", domiciliada en Estados Unidos, que realiza el pago por cuenta de la compradora; y al otorgar la escritura se abonarían 150.000€ en efectivo, 400.000€ mediante un cheque bancario nominativo a Rita, y 100.000€ se retendrían para pagar las deudas pendientes del IBI, el Impuesto Municipal de Plusvalía, y la retención del Impuesto de No Residentes.

G) El séptimo piso pertenecía a Silverio, quien se suicidó en Madrid en el asilo donde pasó los últimos seis años de su vida. En su último testamento que redactó antes de acudir al asilo, tras declarar que carecía de ascendientes, desheredó a su único hijo Saturo por causa de haberle negado alimentos, e instituyó heredera

universal a su asistenta ucraniana, Sylvia, siempre que le cuidara con la debida atención en su última enfermedad. Interpuesta por Sigfrido, único hermano de Silverio, demanda solicitando la ineficacia de la institución por total falta de cuidados de Silvia en la enfermedad del testador, se ha dictando sentencia firme estimando íntegramente la demanda. Sigfrido también ha denunciado a Sonia, esposa de Silverio, por homicidio al haber cooperado con actos necesarios en su suicidio. Se ha dictado sentencia en la que, tras declarar ciertos los hechos, ha condenado a Sonia quien ha recurrido ante el Tribunal Superior por cuanto no se ha considerado que la cooperación se produjo por la inequívoca petición de Silverio.

H) Los pisos octavo, noveno y décimo pertenecen a la sociedad "Gestora Municipal de Formentera, S.A." cuyo capital social pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Formentera. El Consejero Delegado de esta sociedad, Zenón, ha expresado a la sociedad promotora "Urbanización Balear, S.L." su disposición a aceptar la oferta. Esta sociedad municipal es además propietaria de las otras siete viviendas del otro edificio de la Urbanización, no afectado por la demolición, habiendo convenido Ubaldo y Zenón que, por la conformidad con la construcción del garaje en el subsuelo del jardín de la Urbanización, se le cederían a la sociedad municipal cinco plazas de aparcamiento del futuro garaje, valoradas en 250.000€

Ante un Notario de Madrid se solicita la redacción de la escritura pública, planteándole las siguientes observaciones:

-Zenón ha olvidado su Documento Nacional de Identidad, aunque Ubaldo, Igor ó Irina están dispuestos a comparecer como testigos, aseverando su identidad.

-"Caja de Ahorros de Formentor" solo prestaría su conformidad a la operación si simultáneamente se pacta la novación del préstamo hipotecario estableciéndose que el tipo de interés mínimo a aplicar sea del 6%, a lo que Amadeo se niega.

-Igor e Irina no comprenden el idioma castellano, y acuden acompañados del hijo del portero de la Urbanización, Ignacio, de 17 años de edad, para que actúe de intérprete.

-Manuela pretende ejercitar su facultad de disponer, y que la nueva vivienda quede inscrita a su nombre.

-Ricardo solicita que en la propia escritura quede perfeccionado el contrato de venta a Igor e Irina, y que la entrega de la futura vivienda se realice directamente a favor de ellos.

-En el acuerdo de delegación de facultades al Consejero Delegado de "Gestora Municipal de Formentera, S.A.", el Consejo le facultó para ejercer todas las facultades que corresponden al Consejo, excepto las indelegables según Ley, y excepto las facultades para disponer de inmuebles por importe superior a 100.000€.

-Los propietarios del edificio ruinoso pretenden además que hasta que finalice la reconstrucción y se entreguen las futuras viviendas, su derecho quede adecuadamente asegurado, sometiéndose Ubaldo al criterio del Notario en la equilibrada composición de intereses.

Todas las personas que son necesarias para este otorgamiento están dispuestas a comparecer y firmar la escritura, aportando la documentación complementaria que se requiera. Todos los nombrados de nacionalidad española son de vecindad civil común y, salvo que se indique lo contrario, mayores de edad.

La descripción de las fincas y los datos personales de los comparecientes pueden simplificarse. Se reseñará la relación de los documentos unidos que deban quedar incorporados a la escritura. En pliego aparte se expondrán los fundamentos jurídicos que sustentan cada una de las decisiones adoptadas en la redacción de la misma, así como las cuestiones jurídicas de interés que se susciten.

El otorgamiento de la escritura tiene lugar hoy, 9 de Enero de 2012.