

Informe Jurídico relativo a la Propuesta de aprobación de acuerdo transaccional para cierre de los litigios mantenidos con MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. que se elevará a consideración del Consejo de Administración en su sesión de 16 de octubre de 2013 (Punto nº 3 del Orden del Día).

El planteamiento de demanda reconvencional por la entidad MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. contra MERCAMADRID, S.A. en el seno del Procedimiento Civil Ordinario 1.681/2011, tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 88 de los de Madrid, por la que se promueve reclamación de resolución parcial de la escritura pública de concesión de derechos de superficie sobre la Parcela I.1' de la Unidad Alimentaria Mercamadrid otorgada por la segunda a favor de la primera el día 9 de mayo de 2003, y de la cantidad de 8.000.535,12€ en concepto de indemnización de daños y perjuicios más los intereses legales, analizado desde la óptica de su viabilidad o prosperabilidad jurídica, aconsejaba entablar negociaciones para la terminación sin Sentencia de ése y otros litigios en curso seguidos en paralelo entre ambas mercantiles, toda vez que, si bien MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. accedió a la titularidad de la parcela tras adjudicarse un concurso público de ideas promovido por MERCAMADRID, S.A. en que la propia adjudicataria propusiera el desarrollo en la misma de actividades lucrativas de "Hotel" y "relacionadas con la restauración" asumiendo a su riesgo y ventura la obtención de licencias para la construcción de distintas edificaciones al efecto y su posterior explotación, la denegación en estos años por parte del Ayuntamiento de Madrid de las solicitudes de licencia para restaurante cursadas por la interesada le otorga una posición favorable frente a MERCAMADRID, S.A. ante el órgano judicial considerando que el accionariado de la Empresa Mixta es mayoritariamente municipal y por ende sus órganos de gobierno y gestión son nombrados por la Corporación, participando en los primeros incluso Delegados de Área, con lo que civilmente podría interpretarse que la obtención de las citadas licencias, previa adecuación de la calificación del suelo, estaba en manos de la parte municipal, de la que no se deslindaría a MERCAMADRID, S.A. por su vinculación de grupo.

Si a la anterior consideración se une que, por cuantía, la Sentencia que recayera en relación a la demanda reconvencional sería susceptible de Apelación y en su caso Casación, nos hallaríamos ante un horizonte litigioso de al menos seis años más, con el consiguiente incremento tanto de la cifra reclamada de contrario en función de posibles intereses y costas, como de los impagos de canon superficiario a percibir por la Empresa Mixta (698.397'70€ acumulados a 1 de octubre de 2013, IVA incluido, y una progresión a valor actual de 190.503'12€ anuales IVA incluido en concepto de cánones superficiarios y gastos generales impagados), todo ello sin contar con que la situación de cierre y ausencia de actividad en los locales por más tiempo supondría un ostensible perjuicio para la imagen, volúmenes de comercialización y sinergias de la Unidad Alimentaria.

Por último, la oportunidad de gestionar en arrendamiento las salas de eventos de la parcela con opción de ceder el contrato o subarrendarlas enjugando así el total de la deuda de 698.397'70€ contra rentas arrendaticias futuras, así como la repercusión favorable que en nuestra Contabilidad produciría al cierre del ejercicio en curso la cancelación de la provisión al 100% de esa deuda, y todo ello con renuncia por parte de MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. al ejercicio de acciones futuras, junto a las consideraciones expuestas con anterioridad, aconsejaron el inicio de conversaciones para alcanzar posiciones consensuadas que posibilitaran la firma en sus términos del Acuerdo Transaccional que se acompaña como anexo al presente Informe y propone para su elevación por parte de la Dirección General a la consideración del Consejo de Administración.

A salvo mejor criterio.



Madrid, 11 de octubre de 2013

**PROPUESTA DE ACUERDO TRANSACCIONAL PARA CIERRE DE LOS LITIGIOS MANTENIDOS
CON MERCAOCIO HOTELES 22, S.L.**

ANTECEDENTES A CONSIDERACIÓN:

I.- MERCAMADRID, S.A. es propietaria de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad número 19 de los de Madrid, al Tomo I, Libro 499, Folio 166, Finca 43.589, Inscripción 1ª, con una superficie bruta de 14.100 m2, que se identifica urbanísticamente dentro del Polígono Alimentario Mercamadrid como Parcela I.1'.

MERCAOCIO HOTELES 22, S.L., por su parte, es titular de dos derechos de superficie, constituidos sobre dicha Parcela I.1', formalizados mediante sendos contratos de 23 de octubre de 2001 (que se incorporan como Anexos a la escritura pública de concesión de derechos de superficie otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio de Madrid, Dª. Mª. del Rosario Algora Wesolowski, el 9 de mayo de 2003, al número 1.016 de su Protocolo), que le fueron cedidos mediante la antedicha escritura de concesión de derechos de superficie, y que tienen por objeto, en ejecución de un previo concurso público publicado por MERCAMADRID, S.A., el que se refiere en tal escritura.

II.- MERCAMADRID, S.A. y MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. mantienen actualmente una serie de litigios que a continuación se detallan en relación con el pago de los cánones superficiarios y gastos generales derivados los dos derechos de superficie indicados en el expositivo anterior:

1.- Juicio cambiario 1.752/2011 promovido por MERCAMADRID, S.A. contra MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 51 de Madrid, en reclamación de 28.141,58€ más intereses legales y gastos.

2.- Juicio cambiario 23/2013 promovido por MERCAMADRID, S.A. contra MERCAOCIO HOTELES 22, S.L., tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid, en reclamación de 28.108,66€ más intereses legales y gastos.

3.- Procedimiento civil ordinario 1.681/2011, tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 88 de Madrid, promovido por MERCAMADRID, S.A. contra MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. en reclamación de 317.412,84€ más intereses legales, en concepto de cánones superficiarios y gastos generales impagados (de marzo de 2010 a diciembre de 2011) derivados de los dos derechos de superficie indicados en el anterior expositivo I.

Dicho procedimiento también tiene por objeto la demanda reconvencional planteada por MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. contra MERCAMADRID, S.A., en reclamación de la resolución parcial de la escritura pública de 9 de mayo de 2003 y de la cantidad de 8.000.535,12€ en concepto de indemnización de daños y perjuicios, más los intereses legales.

4.- Procedimiento civil ordinario 1.754/2012 tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Madrid, promovido por MERCAMADRID, S.A. contra MERCAOCIO HOTELES 22, S.L., en reclamación de 151.218,50€ más intereses legales, en

concepto de cánones superficiarios y gastos generales impagados (desde enero de 2012) derivados de los dos derechos de superficie indicados en el anterior expositivo I.

III.- MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. adeuda así mismo a MERCAMADRID, S.A., además de los cánones superficiarios y gastos generales que fueron instrumentalizados en los dos pagares objeto de los dos juicios cambiarios indicados en los apartados 1.- y 2.- del precedente expositivo II, los cánones superficiarios y gastos generales generados desde marzo de 2010, inclusive, derivados de los dos derechos de superficie referidos en el anterior expositivo I.

PROPUESTA DE BASES O TÉRMINOS PARA ALCANZAR UN ACUERDO TRANSACCIONAL:

En orden a poner fin extrajudicialmente a las controversias que han generado los litigios actualmente en curso, así como regularizar la situación económica derivada del impago de los cánones superficiarios y gastos generales por parte de MERCAOCIO HOTELES 22, S.L., se proponen las siguientes bases o términos de un posible acuerdo transaccional:

1ª.- MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. reconocería adeudar a MERCAMADRID, S.A., a fecha 1 de octubre de 2013, la cantidad de SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE Euros con SETENTA Céntimos (698.397'70€), IVA incluido, en concepto de cánones superficiarios y gastos generales impagados derivados de los dos derechos de superficie indicados en el expositivo I de esta propuesta, a salvo que en relación a alguna de las cantidades comprendidas en dicha suma pudiera MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. acreditar su pago.

MERCAMADRID, S.A., por su parte, reconocería que la antedicha cantidad es la única adeudada por MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. a fecha 1 de octubre de 2013, y asimismo aceptaría que el pago de dicha cantidad adeudada se realizaría en la forma indicada en la base 3ª de esta propuesta.

2ª.- MERCAMADRID, S.A. y MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. expresamente manifestarían, y aceptarían, la plena eficacia y validez, en su integridad, de los dos contratos de fecha 23 de octubre de 2001 que formalizan los dos derechos de superficie constituidos sobre la Parcela I.1' propiedad de MERCAMADRID, S.A. a los que se refiere el expositivo I de esta propuesta, así como la plena eficacia y validez, en su integridad, de la escritura de concesión de derechos de superficie otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio de Madrid Dª. Mª. del Rosario Algora Wesolowski, el 9 de mayo de 2003, al nº 1.016 de su Protocolo, a la que se incorporan como Anexos los antedichos contratos de 23 de octubre de 2001, y de todo ello, en conjunción con lo dispuesto en la base 3ª que sigue posterior a ésta, el más adecuado equilibrio obligacional o de contraprestaciones en los negocios jurídicos, considerados desde su inicio y en toda su extensión, que a ambas entidades vinculan.

3ª.- MERCAMADRID, S.A. y MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. suscribirían un contrato, con efectos desde fecha 1 de octubre de 2013, por el que esta última arriende a MERCAMADRID, S.A. las dos salas construidas sobre la parcela I.1' propiedad de MERCAMADRID, S.A. indicada en el expositivo I de esta propuesta, y sobre las que MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. ostenta un derecho de superficie en base a la escritura otorgada ante la Notario del Ilustre Colegio de Madrid Dª. Mª. del Rosario Algora Wesolowski, el 9 de mayo de 2003, que se corresponden

con el portal 1 (c/Eje, 2-7A, nº 7, de una sola planta) y con el portal 2 (c/Eje, 3-13A, nº 1, de una sola planta).

Las condiciones esenciales de dicho arrendamiento serían las siguientes:

- Objeto de contrato: el arrendamiento como cuerpo cierto de las dos salas ubicadas en la parcela I.1' propiedad de MERCAMADRID, S.A. reseñada en el expositivo I de esta propuesta, que se corresponden con el portal 1 (c/Eje, 2-7A, nº 7, de una sola planta) y con el portal 2 (c/Eje, 3-13A, nº 1, de una sola planta). Dichas salas tienen una superficie total de 5.194,81 m² (1.683,87 m² el portal 1, y 3.510,94 m² el portal 2), pudiendo ser destinadas en arrendamiento a cualquiera de los usos permitidos por la normativa urbanística vigente en cada momento que resulte aplicable a la parte de la parcela arrendada en cuestión.
- Duración: hasta el día 28/01/2032, sin posibilidad alguna de prórroga y sin que se contemplen facultades de desistimiento unilateral para ninguna de las dos partes.
- Precio: 9,5€/m²/mes más IVA para los dos primeros años de vigencia del contrato (hasta el día 30 de septiembre de 2015), y 10€/m²/mes más IVA a partir del día 1 de octubre de 2015, actualizable anualmente en función de la variación del IPC general habida en cada período anual inmediatamente anterior a cada fecha de revisión, incluyendo en la base las revisiones precedentes. La deuda acumulada de MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. para con MERCAMADRID, S.A. (698.397'70€) se destinaría a cubrir hasta donde alcance en el tiempo el pago de este precio por mensualidades arrendaticias mediante compensación de ambas deudas cruzadas, y solo cuando dicha deuda quedara totalmente saldada, sería exigible a MERCAMADRID, S.A. que procediera al pago en efectivo de ese precio mensual del arrendamiento.
- MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. consentiría y permitiría expresa y libremente tanto la cesión del contrato en condiciones de solvencia garantizada como el subarriendo que cupiera al arrendatario efectuar durante todo el tiempo de duración del contrato de arrendamiento, sin que por tal causa le correspondieran incrementos de renta o pagos de derechos económicos de ningún otro tipo.
- El parking existente en la parcela I.1', ubicado entre el hotel construido en la misma y las dos salas en cuestión, se estipularía que fuera de uso común tanto para el hotel como para el arrendatario de las salas. Para su mejor utilización, comercialidad y eficiencia, MERCAOCIO HOTELES 22, S.L. y MERCAMADRID, S.A. se comprometerían a procurar para el mismo, en función de las posibilidades que permitan la ordenación urbanística y la normativa operativa de aplicación en el ámbito, la dotación de un acceso independiente y de barreras de control de uso restringido.

4ª.- Verificada la firma del acuerdo transaccional, adquirirían MERCAMADRID, S.A. y MERCAOCIO HOTELES 22, S.L., la una para con la otra, las siguientes obligaciones:

4.1.- Cada parte se obligaría a realizar, de forma inmediata, en cada uno de los Juzgados y Tribunales correspondientes, cuantas actuaciones fueran precisas (incluido el levantamiento de posibles embargos si se hubiesen hecho efectivos) para hacer efectivo el desistimiento de las acciones que haya promovido, cada parte, en cada uno de los

procedimientos o litigios en curso indicados en el expositivo II de esta propuesta, hasta lograr su definitivo archivo con asunción a su respectivo cargo de las costas y gastos propios en que cada una de ellas pudiera haber incurrido directa o indirectamente con motivo de su seguimiento.

4.2.- Renunciarían mutua y expresamente las partes, la una para con la otra, a mantener y/o plantear en el futuro el ejercicio de cualesquiera acciones judiciales que tengan por objeto la pretensión de reclamación de los cánones superficiarios y gastos generales a que se refiere esta propuesta, o las pretensiones que son objeto de la demanda reconvencional tramitada actualmente ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 88 de Madrid (Procedimiento ordinario 1.681/2011) o que estuvieran relacionadas con las mismas, en particular y de modo enunciativo y no limitativo, el posible devengo de intereses en cualquiera de sus formas legales.

5ª.- El acuerdo transaccional se regiría por sus propias cláusulas y en todo caso por la legislación española, con sometimiento expreso para su interpretación y efectos a la Jurisdicción española y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.