

III

QUERELLADOS

1. La sociedad mercantil **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES PFP, S.L.**, como persona jurídica, con domicilio en la calle Príncipe de Vergara 1121º; 28002- Madrid.
2. [REDACTED], mayor de edad, presidente del consejo de administración de la sociedad mercantil **Housers Global Properties PFP, S.L.**, con domicilio a efecto de notificaciones en el ya indicado de la calle Príncipe de Vergara 112-1º; 28002- Madrid.

[REDACTED], mayor de edad, con domicilio conocido en la [REDACTED]

4. [REDACTED], con domicilio a efecto de notificaciones en [REDACTED].

IV

RELACIÓN CIRCUNSTANCIADA DE HECHOS

1.- La actividad de HOUSERS

1.1.- El “crowdfunding inmobiliario” de HOUSERS

Los querellados [REDACTED] y [REDACTED] fueron los artífices, promotores y socios fundadores de la empresa genéricamente conocida como **HOUSERS**, y cuya actividad consiste en la gestión en internet de una página web (www.housers.com/ www.housers.es) que ofrece a cualquier usuario, con independencia de cuales fueran sus ingresos económicos, profesión

financiación participativas (PFP) por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de conformidad a la normativa reguladora establecida en la Ley 5/ 2015, de 27 de abril de Fomento de la Financiación Empresarial.

Por el motivo expresado, los querellados se vieron compelidos a modificar tanto su denominación social como el objeto de la entidad **HOUSERS PFP, S.L.**

Según resulta del BORME, de fecha 21/04/2016 (**DOCUMENTO 1**) la sociedad trasladaría su domicilio social a la calle Orfila, número 10 de Madrid y pasaría a denominarse **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, S.L** y su objeto social consistiría en “ *la realización de todo tipo de actividades de carácter inmobiliario, en especial las relativas a la adquisición, tenencia, arrendamiento, enajenación, promoción, rehabilitación, y explotación por cualquier título de toda clase de bienes inmuebles.*

En el año 2017, la entidad obtuvo autorización de la CNMV para ejercer las actividades inversoras propias de las Plataformas de Financiación Participativas, por lo que procedería a trasladar su domicilio social a la calle Príncipe de Vergara 112-1º de Madrid, modificar su objeto social y denominación social por la actual de **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP,S.L**, si bien, en su condición de mero “ intermediario financiero”, **la CNMV** exigiría a esta entidad una absoluta independencia y neutralidad respecto de las operaciones de financiación llevadas a cabo a través de la página web, lo que significaba la prohibición absoluta de que esta entidad fuera a su vez “ promotora”, gestora y beneficiaria de los fondos captados por los “ inversores”.

2.- El proyecto Santa Eulalia

2.1. Características de la operación de financiación

En el mes de agosto del año 2016, la entidad **Housers** solicitó, a través de página web (www.housers.com/ www.housers.es) una financiación por importe de **748.400 €** para ejecutar un proyecto de promoción inmobiliaria que se identificó con el nombre de “ **proyecto Santa Eulalia**”.

Según declaraciones efectuadas por el querellado [REDACTED] al diario económico “*Cinco días*” (**DOCUMENTO 2**), se trataba de un “*proyecto pionero*” en España por el hecho de ser la primera vez que una promoción inmobiliaria iba a ser financiada mediante el sistema de “crowdfunding”

La operación inmobiliaria, según evidencia el **DOCUMENTO 3** que se adjunta, constaría de tres fases:

- Comprar una vivienda;
- Proceder a su demolición, y
- Construir un edificio residencial de modernos apartamentos.

La página web facilitó un documento donde se desglosaban, en distintas partidas contables, las cifras de la operación (**DOCUMENTO 4**) y se adjuntaba el cuadro de amortización de un préstamo hipotecario, por importe de 292.800 €, que se decía haber sido concertado por la entidad Housers, el día 24/09/ 2016, para completar la financiación del proyecto. (**DOCUMENTO 5**)

2.2. Características del proyecto

a) Estado de la vivienda

En un apartado de la página web, denominado “Galería de imágenes, figura una sucesión de fotografías de la vivienda que iba a ser comprada y demolida. Esta fotografía, que corresponde a un edificio de varias alturas con amplios ventanales, no se correspondía con la vivienda unifamiliar que iba a ser comprada.

b) Localización

Se decía que el edificio estaría ubicado “ ***muy cerca de la conocidísima calle de Bravo Murillo y a pocos metros del Paseo de la Castellana y de Sor Angela de la Cruz***”.

c) Arquitecto y empresa constructora

El diseño del futuro edificio, que tendría una superficie de 517 m², distribuidos en 5 viviendas y tres “*lotts*”, tipo duplex,, había sido realizado por el estudio de arquitectura “**Collarte Architects**” y la ejecución de las obras se llevarían a cabo por la empresa “**Pórtico Infraestructuras, S.L.**” A través de un enlace de la página web los interesados podían acceder a un folleto con numerosas infografías del acabado final del edificio y planos (**DOCUMENTOS 6 y 7**)

2.3. Plazo finalización de las obras

La construcción del edificio estaría finalizada en el plazo de 24 meses; en ese mismo plazo los aportantes de los fondos recuperarían el capital aportado junto a unos intereses del **27,94 %**.

3.- El contrato de arras

La operación de compra de la vivienda había sido concertada, en el mes de marzo de 2016, por dos agencias inmobiliarias, **RENMADRID SIGLO XXI, S.L.** y **ÁLVAREZ Y LANGE, S.L.**, ambas con domicilio social en Madrid, que formalizaron un contrato de arras con sus propietarios.

La particularidad relevante de este contrato de arras residía en que la propiedad de la vivienda, que no estaba inmatriculada en el Registro de la Propiedad, pertenecía en proindiviso a un número considerable de herederos.

Uno de estos herederos era [REDACTED], que, en el momento de la firma del contrato de arras, estaba incurso en un proceso de incapacitación que se estaba tramitando en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Navacarnero (autos 668/ 2015).

4. La ocultación de circunstancias relevantes del proyecto y la afirmación de circunstancias inexistentes.

Cuándo, a través de su página web, en el mes de agosto de 2016, la empresa Housers solicitó los 748.400 € para financiar la construcción de la promoción “ Santa Eulalia” y ofreció los aportantes obtener en el plazo de 24 meses unos beneficios del 27,94 %, era plenamente consciente de que este proyecto no podía ejecutarse.

La operación de compra de la vivienda que integraba la primera fase del proyecto, como se ha expuesto en el epígrafe precedente, no podía llevarse a cabo hasta la conclusión del procedimiento de incapacitación en la que estaba incurso [REDACTED], y hasta tanto el juez, en un procedimiento ulterior, autorizase la venta de la participación indivisa de la incapacitada. Esta circunstancia se omitió a los “ inversores” de entre la información que se les facilitó del proyecto.

No fue ésta la única circunstancia que impediría dar comienzo a las obras en el plazo previsto. También se ocultó que la vivienda no estaba inmatriculada en el Registro de la Propiedad y por ello, debía procederse a su inscripción después de formalizar la operación de compraventa, lo que sin lugar a dudas incrementaba el riesgo de retraso anteriormente señalado.

Por este motivo, tampoco Housers habría podido tramitar las licencias urbanísticas correspondientes para el derribo y ejecución de las obras, ni habría podido formalizar un préstamo hipotecario sobre un suelo que aún no había adquirido.

5.- La aportación de los fondos y el justificante de su desembolso

El día 29 de agosto de 2016, la entidad HOUSERS conseguiría que un total de 629 usuarios de su plataforma aportasen los **748.400 €** necesarios para acometer el proyecto, uno de los cuales fue la ahora querellante [REDACTED], quien decidió participar en la operación con la cantidad de **tres mil euros (3000 €)**.

Siguiendo las instrucciones de HOUSERS, cada aportación dineraria debía ser transferida por el usuario de plataforma a una cuenta corriente del Banco de Sabadell, número IBAN ES19 0081 5375 9300 0118 0327, de la que era titular **LEMONWAY**, que es una entidad prestadora de servicios de pagos electrónico de nacionalidad francesa, que cuenta con una oficina representativa en España, en el Paseo de la Castellana 182-6º de Madrid.

Esta entidad de servicios de pago electrónico retenía el dinero aportado y, una vez lograda completar la se encargaría de liberarlos y transferirlos en favor del beneficiario.

Conforme al modelo exclusivamente digital de negocio cada usuario seleccionaba las operaciones de la página web a golpe de clic y contaba con un “área privada” virtual donde recibía los justificantes de su participación en las operaciones, así como el contrato que recogía los términos en los que HOUSERS iba a organizar la gestión del proyecto. (**DOCUMENTOS 8 y 9**).

6. La gestión de los fondos aportados

6.1. La constitución por Housers de una S.L. instrumental

Con la finalidad de gestionar los fondos destinados al proyecto, la sociedad **Housers Global Properties, S.L.** constituyó, en fecha 22 de agosto de 2016, una sociedad mercantil denominada **Proyecto Housers 0027, S.L.**, que era una sociedad “ fantasma” o meramente instrumental carente de los medios personales y materiales propios para el desarrollo del proyecto.

Las circunstancias de esta nueva sociedad, según los datos publicados en el BORME de fecha 20 de septiembre de 2016, son las siguientes:

(DOCUMENTO 10)

- Se constituyó por Housers Global Properties, S.L., como socio único, con un capital social de 3000 €.
- Su objeto social consistía en la “ *adquisición, venta y tenencia de activos inmobiliarios y la identificación, negociación y gestión de dichos activos*”.
- La sociedad compartía su domicilio social con **Housers Global Properties, S.L.**, en la calle Orfila, 10 (Madrid).
- Se designó a **Housers Global Properties, S.L.**, como administrador único y se nombró representante a [REDACTED], quien en aquel momento también era el presidente del consejo de administración de **Housers Global Properties, S.L.**

6.2. La operación de ampliación del capital social y la prima de emisión.

El día 29 de agosto de 2016, la entidad de servicios de pago LEMONWAY transfirió a la sociedad recientemente constituida los **748.400 €** destinados a financiar el proyecto. Aunque se desconoce cuál fue la cuenta corriente receptora del dinero es probable que fuera la cuenta corriente de BANKINTER número

0128-1506-9801-0002-8062 de la que era titular la sociedad **Proyecto Housers 0027, S.L.**

Según resulta del BORME, de fecha 11 de octubre de 2016, (**DOCUMENTO 11**), la sociedad **Proyecto Housers 0027, S.L.** perdió su carácter unipersonal mediante una operación de ampliación de capital de **598.720 €**, por la que se adjudicaría un número de participaciones sociales a cada participante en la operación de financiación del proyecto en proporción al capital aportado.

En esta operación de ampliación de capital se evidencia una diferencia ente los **748.400 €** recibidos por la S.L. y los **598.720 €** de su importe, arrojando

una diferencia de **-139.280 €**, que la sociedad Housers Global Properties, S.L. recibe en concepto de “**prima de emisión**”.

El hecho de que, sin dar comienzo a la ejecución del proyecto y con plena conciencia de la posibilidad de hacerlo, la entidad Housers detrayera de los fondos destinados a su financiación la cantidad de 139.280 €, del que dispondrían en su propio beneficio, evidencia el calculado ardid de la prima de emisión y el ilícito ánimo de lucro que guiaba la actuación de los querellados.

6.3. Los traspasos de fondos a otras sociedades de los querellados.

Los [REDACTED] no solo se repartirían el dinero de la prima de emisión. Para la consecución de sus planes también habrían diseñado una S.L. fantasma de cuya administración se encargaban y de cuya gestión nunca rindieron cuenta a los “ socios”.

El carácter ficticio de la entidad **Proyecto Housers 0027, S.L.** se evidencia en la circunstancia de que **Housers Global Properties, S.L.**, a través de los “ contratos de inversión”, habría impuesto a los aportantes de los fondos ser su “**representante en las juntas generales**” e imponer la “**sindicación del voto a su favor**”, lo que permitirá en última instancia a los querellados eludir la fiscalización de las Juntas de Socios y permitirles manejar a su antojo los fondos de la “ caja social” que desviarán a otras sociedades mercantiles bajo su control, en particular las siguientes:

- **SERVICIOS PROFESIONALES AG. S.L.:** el querellado [REDACTED] es el administrador único y titular del 40% del capital social de esta empresa, que comparte su domicilio social con **Housers Global Properties, S.L. y Proyecto Housers 0027, S.L.** en la calle Orfila 10 de Madrid. Esta empresa maquillaría la recepción de los fondos mediante la emisión de facturas por las gestiones contables del proyecto “ Santa Eulalia”.

- **LEMON KEY, S.L.** Es esta una sociedad cuya actividad es la de intermediar en la compraventa y alquiler de inmuebles mediante un portal inmobiliario. Esta entidad estaba participada al 70% por **Housers Global Properties, S.L.** y , hasta el día 30 de septiembre de 2019, el presidente de su consejo de administración fue el querellado Antonio Brusola Valls.

7.- El retraso de las obras

Ante la perplejidad e incredulidad de quienes aportaron dinero para la ejecución del proyecto, iban transcurriendo los meses y la vivienda aún no se había comprado. Como estrategia para calmar los encendidos ánimos de los inversores y paralizar las reclamaciones dirigidas a la devolución del dinero, en el mes de junio de 2017, la entidad **Housers Global Properties, S.L.** acordaría compensarles con el pago de intereses de demora al 1,5 % anual del capital aportado, que percibirían hasta la fecha de compra de la vivienda y el comienzo de las obras.

8.- La compraventa de la vivienda

El día **3 de mayo de 2018** se formalizó la escritura de compraventa ante el notario de Madrid, D. [REDACTED], al número 1.877 de su protocolo, por el precio de **ciento noventa y cuatro mil euros (194.000 €)** (**DOCUMENTO 12**).

Por la parte compradora, **Proyecto Housers 0027, S.L.** intervino como apoderado [REDACTED], (**DOCUMENTO 13**) quien en ese momento era también el secretario del Consejo de Administración de Housers Global Properties, S.L y como parte vendedora, los titulares del 100% de las participaciones indivisas, una vez que en fecha 11 de septiembre de 2017 había sido autorizada la venta de la participación indivisa de la incapacitada por el juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Navalcarnero.

Como tercer compareciente figuraba también un inquilino ocupante de la vivienda, que recibió de los vendedores una indemnización por importe de 45.000 €

9.- El cese de Antonio Brusola Valls y el nombramiento de un nuevo representante.

En el mes de junio de 2018, el querellado [REDACTED] abandonaría la empresa Housers, y fue sustituido en el cargo de presidente del consejo de administración de Housers Global Properties, PFP, S.L. por el otro querellado [REDACTED]

Por su parte, fue [REDACTED] quien sustituyó [REDACTED] de su cargo de representante del administrador único de la sociedad mercantil **Proyecto Housers 0027, S.L.**

10.- La inmatriculación de la vivienda adquirida en el Registro de la Propiedad

Algunos meses más tarde, el día 6 de noviembre de 2018, la vivienda se inmatriculo en el Registro de la Propiedad (**DOCUMENTO 14**), una vez que había ya vencido el plazo de los 24 meses previstos para la finalización del edificio y de la fecha en la que, según hizo constar la página web de Housers, los participantes en la financiación recuperarían el capital aportado vjunto a sus intereses del **27,94 %**.

11.- La inejecución definitiva del proyecto

11.1. Los gastos extraordinarios

Una vez que se hubo comprado y registrado la vivienda, aún quedaba un obstáculo insalvable para comenzar las obras, que era el de la obtención por Housers de la licencia urbanística para proceder a su derribo.

Sin embargo, no será hasta un año más tarde, el día 25 de octubre de

2019, cuando se ponga en conocimiento de los “socios” (**DOCUMENTO 15**) la necesidad de incurrir en **gastos extraordinarios para “ actualizar el proyecto” y la necesidad de solicitar la licencia de obras.**

Si el comienzo de las obras precisaba de un nuevo desembolso para acometer “gastos extraordinarios”, no se acierta a comprender entonces en qué utilizaron los gestores de la entidad los 748.400 € aportados en el mes de agosto de 2016 si los únicos gastos incurridos suman el importe de **333.280 €**, de los que los que:

- **139.280 €** corresponden a la “prima de emisión”.
- **194.000 €** a la compra de la vivienda.

Por muy generosos que sean los cálculos de otros gastos, como los incurridos ante el Registro de la propiedad para la inmatriculación de la vivienda u otros que se desconocen, resulta de toda lógica concluir superan los **415.120 €** que aún deberían figurar sin gastar en la tesorería o “caja social” de la entidad.

No ayuda, desde luego a clarificar el estado contable de la S.L. la circunstancia de que la sociedad instrumental Proyecto Housers 0027, S.L. hubiera ocultado su estado contable desde la fecha de su constitución, al no haber nunca cumplido su obligación de depósito de las cuentas anuales en el Registro Mercantil.

11.2 La operación de venta de la vivienda

A pesar de ser aprobado por los resignados sufragar los gastos extraordinarios y solicitar la licencia de obras, un giro inesperado daría al traste con la ejecución del proyecto.

Con una inaudita celeridad, solo un mes más tarde, el día 21 de noviembre de 2019, la sociedad **Housers Global Properties, S.L.** recibiría una oferta de compra de la vivienda por parte de un interesado, cuya identidad se omite.

En fecha 24 de abril de 2020, fue convocada una junta extraordinaria de socios por la que, mediante un procedimiento de votación online carente de cualquier garantía en su recuento, se acordó la venta de la vivienda al tercero desconocido por importe de 200.000 €. **DOCUMENTO 16**). A fecha de redacción de esta querella, no obstante, ni consta se hubiera llevado a cabo la compra de la vivienda ni repartido entre los inversores el dinero procedente de su venta.

Como se evidencia con la fotografía captada el día 9 de julio de 2020, lo único que no ha cambiado es el estado de la vivienda, que mantiene el mismo estado de abandono y cochambre del mes de agosto de 2016, cuando se entregaron a **Housers** los **748.000 €** que nadie sabe en qué han sido gastados, ni el por qué fueron solicitados con la ficción de obtener a cambio pingues beneficios que solo han sido obtenidos por los querellados.. **(DOCUMENTO 17)**.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO: Que teniendo por presentado este escrito de querella criminal junto a su anexo documental, bsírvase acordar su admisión a trámite y ordenar la práctica de las diligencias de investigación esenciales para la comprobación de los hechos ilícitos relatados, y en particular las siguientes:

■ Citación de la querellante, ■, para el otorgamiento del apoderamiento especial “apud acta” en la oficina judicial y la ratificación de los hechos de esta querella. La querellante podrá ser citada a través del procurador actuante o bien mediante notificación personal por la oficina judicial dirigida a su domicilio de la calle ■
■

(ii) Citación en calidad de investigados de:

- (iv) A los efectos de que por la entidad BANKINTER, con domicilio en el Paseo de la Castellana 29 de Madrid (28046), se remita a este juzgado:
- una relación en extracto de los movimientos de pagos e ingresos de la cuenta corriente número 0128-1506-980100028062, abierta en dicha entidad por la sociedad mercantil **Proyecto Housers 0027, S.L.** (CIF número B-87589479), indicando la fecha de apertura de esta cuenta y la identidad de la persona o personas que figuran como autorizadas o apoderadas.
- (v) A los efectos de que por la entidad de servicios de pago LEMON WAY, con domicilio en el Paseo de la Castellana 182, planta 6 de Madrid, se aporte el justificante de la fecha e importe de los fondos transferidos a la sociedad mercantil **Proyecto Housers 0027, S.L.**
- (vi) Cualquier otra que el juez instructor considere adecuada para el esclarecimiento de los hechos investigados.

Es Justicia todo ello que pido en Madrid, a 13 de julio de 2020