



RAMÓN RODRÍGUEZ NOGUEIRA

- Procurador de los Tribunales -

Comunidad de Madrid

Expediente 19132

Cliente... : JESUS ENCINAR RODRIGUEZ, FERNANDO ENCINAR RODRIGUEZ y IDEALISTA SAU
Contrario : TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL S.L. y ANALIA PLAZA
Asunto... : ORDINARIO 855/2019
Juzgado.. : PRIMERA INSTANCIA 47 MADRID

Resumen

Resolución

18.02.2022

**LEXNET
SENTENCIA (14-2-22)/ESTIMA PARCIALMENTE N/DEMANDA**

Términos

18.03.2022

VENCE REC APELACION

Saludos Cordiales



JUZGADO DE 1^a INSTANCIA N^º 47 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 2 - 28020

Tfno: 914437985

Fax: 914205716

42010143

NIG: 28.079.00.2-2019/0139391

Procedimiento: Proced. Ordinario (Dcho al honor, intimidad, imagen y cualquier otro derecho fundamental - 249.1.2) 855/2019

Materia: Derechos Fundamentales

Demandante: D. FERNANDO ENCINAR RODRIGUEZ, D. JESUS ENCINAR RODRIGUEZ e IDEALISTA S.A.U

PROCURADOR D. RAMON RODRIGUEZ NOGUEIRA

Demandado: Dña. ANALIA PLAZA y TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL SL
PROCURADOR Dña. MARIA ICIAR DE LA PEÑA ARGACHA

SENTENCIA N^º 57/2022

En Madrid, a 14 de febrero de 2022.

Dña. María del Rocío Montes Rosado, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Madrid, vistos los presentes autos de juicio Ordinario, seguido ante este Juzgado bajo el número 855/2019, en el cual han sido parte demandante D. Jesús Encinar, D. Fernando Encinar, y la entidad IDEALISTA S.A.U., representados por el Procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira y asistidos por el Letrado D. Juan Luis Ortega Peña, y parte demandada la mercantil TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL S.L. y Dña. Analía Plaza, representadas por la Procuradora Dña. Icíar de la Peña Argacha y asistidas por el Letrado D. Guillermo Regalado Nores, con intervención del Ministerio Fiscal, ha dictado sentencia sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por escrito presentado en fecha 1 de julio de 2019 el Procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en representación de D. Jesús Encinar, D. Fernando Encinar, y la entidad IDEALISTA S.A.U., interpuso demanda de juicio Ordinario contra la mercantil TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL S.L. y Dña. Analía Plaza, en ejercicio de acción de tutela del derecho al honor, solicitando en el suplico de la misma los siguientes pronunciamientos:





-Que se declare que el contenido de la publicación realizada en el diario digital EL CONFIDENCIAL.COM el día 19 de marzo de 2018 bajo el título “LOS FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” supone una intromisión ilegítima en el derecho al honor de D. Jesús y D. Fernando Encinar y en el prestigio de IDEALISTA S.A.U.

-En su virtud, que se condene a las codemandadas de forma solidaria al pago en concepto de indemnización de la suma total de 150.000,00 euros, correspondiendo 50.000,00 euros a cada uno de los actores.

-Que se condene a las demandadas a que en el futuro se abstengan de reiterar las conductas que han supuesto la legítima intromisión al derecho al honor de los actores.

-Que se condene a TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.L. como editora del diario digital referido a retirar la información publicada el día 19 de marzo de 2018 bajo el título “LOS FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” de sus servidores, y a publicar en el mismo diario la sentencia que en su día se dicte (encabezamiento y fallo) en la que se reconozca haberse producido la injerencia, con llamamiento en portada (donde deberá quedar publicada 24 horas ininterrumpidas) y en los mismos términos usados para la publicación original, así como a difundir la sentencia en las cuentas de las codemandadas en redes sociales, de la misma forma que fue publicitada la información litigiosa, y específicamente que se publique en su perfil social twitter seis veces entre las 10 y las 20 horas del día de publicación.

Admitida la demanda a trámite, se dio traslado de la misma a las demandadas, emplazándolas para comparecer y contestar en término de veinte días.

SEGUNDO. En el término indicado las demandadas comparecieron y contestaron en oposición a la demanda. En fecha 4 de mayo de 2021 se celebró acto de audiencia previa; ratificados los escritos de las partes, y recibido el pleito a prueba, fueron declaradas pertinentes las pruebas documentales y de interrogatorio de parte propuestas por todas ellas.

El acto de juicio tuvo lugar el día 18 de enero de 2022. Practicada la prueba de interrogatorio de Dña. Analía, y formuladas conclusiones por las partes, los autos quedaron conclusos para sentencia.





TERCERO. En la presente causa se han observado todas las prescripciones y solemnidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. De las pruebas obrantes en autos han resultado probados los hechos siguientes:

-El día 19 de marzo de 2018 el diario digital EL CONFIDENCIAL.COM, editado por TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.A., publicó el siguiente artículo firmado por Dña. Analía Plaza:

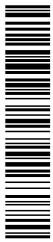
"Es curioso que al final de la calle Cosme y Damián en Lavapiés (Madrid), cuya estampa de balconcillos de forja en cuesta con la Parroquia de San Lorenzo de fondo ha ilustrado tantos artículos sobre gentrificación y alquiler, esté la nueva sede de negocio de una de las personas con mayor conocimiento del mercado inmobiliario español.

El local está cerrado a cal y canto; los vecinos aseguran no haber visto nunca movimiento ahí. El rótulo es tan pequeño que hay que asomarse por la verja para verlo: sobre fondo negro y en blanco, a un lado se lee "Tecnofobia Iniciativas" y al otro los nombres de cuatro ríos de Ávila - Adaja, Alberche, Tormes y Voltoya - con el apellido "Alquiler". La lista la completa "Oudrid Coliving".

Tecnofobia Iniciativas y sus cinco participadas (Adaja Alquileres, Alberche Alquileres, Voltoya Alquileres, Tormes Viviendas y Oudrid Coliving) son propiedad de Jesús Encinar, abulense y fundador del portal inmobiliario más grande de España, Idealista. Con la venta de Idealista al fondo Apax Partners por 226 millones en 2015, Encinar se embolsó 25 millones de euros a través de Tecnofobia y empezó a invertir en pisos. ¿Cómo? Por un lado, comprándolos con sus empresas de alquiler; por otro, mediante la concesión de préstamos a MDS Reit, una socimi (una empresa dedicada a comprar inmuebles y alquilarlos) especializada en el sur de Madrid.

El administrador de MDS Reit es Gabriel Duaso Anso, un zaragozano que también tiene una empresa inmobiliaria, Adler Ameise, con varios pisos en esas mismas zonas de Madrid. Tecnofobia es apoderada de esta empresa: Encinar tiene pleno poder de decisión en ella.

Las participadas de Tecnofobia poseen al menos 12 inmuebles en Madrid, tanto en el sur como en la almendra central. MDS Reit posee más de 130 pisos en el sur - en Villaverde, Usera, Carabanchel y, especialmente, Puente de Vallecas -, de los cuales al menos 35 están financiados directamente por Tecnofobia y al menos otros 10 por Fernando Encinar, hermano de Jesús y cofundador del portal. Los pisos de MDS son pequeños (de 35 a 70 metros cuadrados), viejos y, en muchos casos, bajos y hasta sótanos. A veces reformados, a veces no,





los pisos se alquilan de vuelta a partir de 490 euros en Idealista.com. Y, según la agente inmobiliaria que los enseña, "vuelan".

Lo que sigue es un proceso de tres años, de 2015 a 2018 en el que los Encinar pasaron de la teoría a la práctica: de poseer la web más popular y mayor fuente de información inmobiliaria del país a comprar y financiar ladrillo en los barrios en los que el alquiler tiene hoy mayor rentabilidad.

Paso nº1. Hacerse ricos con la venta de Idealista

Idealista se vendió por 226 millones de euros en julio de 2015: el fondo de capital riesgo Apax Partners compró el 82,5% de su capital social. Hasta la venta, los tres fundadores - Jesús, Fernando y César Oteyza - tenían el 42% del capital.

En enero de ese mismo año había entrado en vigor la reforma fiscal de Montoro. Una de sus principales novedades era que eximía a las grandes empresas de tributar por la venta de sus participadas: esto es, si una empresa poseía más del 5% de otra y esa otra se vendía, las plusvalías (lo que la empresa número 1 ganaba con esa venta) quedaban exentas de impuestos. Hasta entonces, esas ganancias sí tributaban.

Jesús Encinar fundó Tecnofobia en 2005. Durante los primeros años, según los datos que aparecen en el registro mercantil, su actividad no era otra que invertir en nuevos proyectos, como la extinta radio online Rockola.fm o Desatada, una editorial de poesía gay de la que Encinar era socio único y que también cerró en 2011. Pero a partir de 2014 empezó a invertir en empresas del grupo: entre otras, el propio Encinar se hizo con el 9% de Idealista a través de su otra sociedad.

Por eso cuando Apax compró Idealista los activos de Tecnofobia se dispararon: ese 9% de capital se convirtió en 24,5 millones de euros que contabilizaron como ingresos financieros, sin tributar.

Paso nº2. Crear una sociedad de inversión inmobiliaria

MDS Reit se creó en Madrid pocos meses antes de ejecutarse la venta de Idealista, en diciembre de 2014. A los mandos, Gabriel Duaso Anso: un vecino de Alcobendas, al norte de Madrid, que hasta entonces había trabajado como jefe de ventas en Belden y General Electric. "Reit" responde a las siglas de Real Estate Investment Trust y se traduce al español como socimi, o Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Su web deja claro a qué se dedican: a comprar pisos en Madrid para alquilar que devuelvan "alta rentabilidad". A menor precio de compra y mayor de alquiler, más rentabilidad. Veremos más tarde qué pisos son esos.

Duaso constituyó la empresa en su nombre y en representación del Grupo Adler Ameise, una inmobiliaria zaragozana que ya tenía pisos y los aportó a MDS. Los pisos, todos en el sur de Madrid, entre Carabanchel Bajo, Villaverde y Puente de Vallecas, estaban



Madrid





valorados en muy poco dinero: entre 46.000 y 59.000 euros de máxima. Hoy sólo quedan en Madrid 80 pisos en venta por debajo de ese precio, todos de la misma tipología: en el sur, muy pequeños (los hay de hasta 25 metros cuadrados), bajos y, en su mayoría, sin reformar.

Según hemos podido comprobar en Idealista, ninguno de los pisos que aportó Adler Ameise a MDS está - al menos, aún - en venta: por sus características, las socimis deben tener los pisos en alquiler durante al menos tres años antes de venderlos de nuevo. Y esos tres años apenas se acaban de cumplir. Adler Ameise está, además, bajo el poder de decisión Jesús Encinar: Tecnofobia fue nombrada apoderada en 2017. Curiosamente, otra de las actividades de la compañía zaragozana es la venta de ahuyentadores para pájaros (aparatos que emiten ultrasonidos y evitan que las aves se posen sobre tu balcón): desde ahí, único punto de contacto de Duaso, su asistente indica que no quiere participar en este reportaje.

Paso nº3. Financiarla

La venta de Idealista se cerró en el verano de 2015. A partir de ese momento tanto Tecnofobia, por un lado, como Fernando Encinar, por otro, empiezan a conceder préstamos para los minipisos que compra MDS Reit.

Según datos del registro de la propiedad, MDS tiene al menos 130 pisos en el sur de Madrid: de uno en uno o en paquetes de diez, Jesús y Fernando Encinar los han ido financiando con préstamos de 28.500 euros con la garantía de sus hipotecas: es decir, si el préstamo no se devuelve, el piso se lo quedan ellos. De esos 130, al menos 35 son a favor de Tecnofobia y al menos diez, de Fernando Encinar.

Las antiguas placas del Ministerio de Vivienda - la institución franquista que promovió el alquiler y la compra de viviendas en España hasta 1975 - aún encabezan los portales de algunos de los pisos de los Encinar. El grueso de su cartera está en Puente de Vallecas, una de las zonas que más renta a inversores actualmente: si comprar y alquilar un piso ofrece un 6,6% de rendimiento anual en Madrid, aquí la media sube al 8% según datos de la consultora especializada Urban Data Analytics. Se puede comprar más barato y alquilar más caro.

En la calle Sierra de la Estrella, por ejemplo, Tecnofobia y MDS tienen un bajo de 26 metros cuadrados dividido en tres habitaciones y al que le corresponde "un 16% de los elementos comunes del inmueble". En la calle García Llamas, otro: un primero de 42 metros y dos dormitorios. Si nos vamos a otro barrio, el tipo de inmueble no cambia: un nuevo ejemplo es el bajo de la calle Covachuelas en Villaverde, a diez minutos del metro, de 37 metros cuadrados divididos en dos dormitorios, cocina-comedor y baño.

En las colmenas que hay detrás del estadio del Rayo Vallecano, a más de diez minutos del metro, nuestra socimi tiene al menos dos inmuebles más: un cuarto piso de 55 metros cuadrados y un bajo de 57 metros cuadrados y tres dormitorios. Este último, en la Avenida de Palomeras, está reformado: su inquilina paga por él 600 euros al mes.

Paso nº4. Sacar los pisos al mercado de alquiler





La inquilina de Avenida de Palomeras encontró el piso en Idealista. Quien los publica es Habitalia S.XXI, una inmobiliaria con sedes en Aluche y Vallecas. En una visita a sus pisos, una de las agentes confirma que alquilan pisos de particulares y, principalmente, de una empresa llamada MDS Reit - es decir, de la socimi financiada por los Encinar.

"Sabiendo lo que buscas, te voy a llevar a dos", explica la agente de la inmobiliaria. "El primero está más lejos del metro, pero es amplio. Con el segundo es que cuando veas la habitación vas a flipar".

Imaginemos que nuestro presupuesto es de hasta 600 euros, para lo cual tendríamos que cobrar 1.800 si queremos gastar en alquiler sólo un tercio del sueldo: en Madrid quedan 142 pisos así, más de la mitad en el sur. Si bajamos a 500 euros, la cifra se reduce a 18, de los cuales 5 están publicados por Habitalia.

La visita empieza en la agencia, donde a las seis de la tarde el ajetreo es total: cada agente convoca a sus potenciales clientes, coge las llaves y sale a enseñar pisos. El nuestro está a quince minutos andando, lejos del metro y en él esperan otras dos personas para verlo. El edificio es una colmena con corrala interior y hay que zigzaguear por varios corredores hasta llegar a la puerta.

El piso estaba anunciado a 45 metros cuadrados: la realidad es que no llega ni a los 30. Está dividido en tres estancias: una cocina-pasillo, una entrada-salón con estantería de obra y un pequeño dormitorio con armario empotrado y vistas al patio. "El dormitorio", indica la agente, "es de los amplios. Este piso está bien y va a volar".

Al segundo piso solicitado no llegamos: es un bajo interior cercano al metro y la puerta no abre. "La tienen que cambiar. De todas formas, es muy pequeño, la habitación apenas está separada del salón y no te iba a encajar". Ambos se alquilan por 490 euros al mes.

¿Por qué pisos tan pequeños a tal precio? "Son inversores. Comprar un edificio de pisos que estén bien no renta: tendrían que ponerlos a 700-800 euros porque la gente no puede pagar más", considera, de vuelta a la oficina, la agente. "En cambio, los estudios salen más baratos y pueden alquilarse a 500 euros al mes".

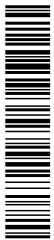
Los minipisos son mucho más rentables para un inversor: los compra muy baratos y se pueden alquilar por 500 euros al mes.

"Una de las grandes diferencias de esta etapa del ciclo con respecto a 2008 es que el comportamiento del mercado no es homogéneo, tanto a nivel geográfico como de tipología de vivienda. Si segmentamos por tamaño de vivienda, las diferencias entre las grandes y las pequeñas son tremendas", explican fuentes conocedoras del sector. La rentabilidad que ofrece un piso pequeño es muy superior a la de uno grande.

Eso por un lado. Por otro, "Puente de Vallecas y Villaverde son las zonas que más rentabilidad ofrecen ahora mismo en Madrid. El barrio de Salamanca y Centro no tienen



Madrid





tanta, aunque tienen menos riesgo", continúan. "Pero Puente de Vallecas tiene un riesgo similar y máxima rentabilidad". Los precios de los pisos pequeños están ahora en una media de entre 525 euros, en Villaverde, 602 en Puente de Vallecas y 657 euros en Carabanchel.

En 2008, el perfil de los fondos era más "tiburón": compraban y vendían inmediatamente. Ahora el modelo de negocio es diferente: las socimis compran, alquilan durante tres años y venden. Buscan, como en cualquier inversión, la mayor rentabilidad al menor riesgo. Y la rentabilidad más alta de Madrid está en los barrios pobres del sur.

Paso nº5. Contárselo a tus amigos para que inviertan

A cierre de 2015, MDS Reit contaba con casi 5 millones de activos. La mitad venían de una ampliación de capital de 2.270.000 euros de junio de 2015 (fecha de la venta de Idealista). Hubo otra de 800.000 euros en 2016: en ellas metieron dinero varios emprendedores e inversores de internet - como el cofundador de Buyvip, Juan Miguel Pane Arregui, el cofundador de Pixable y actual CEO de Coverwallet, Iñaki Berenguer o el fundador de Acierto.com, Mario Brüggemann - además de altos directivos, como el jefe de General Electric para España Daniel Carreño Álvarez y ejecutivos retirados de empresas públicas, como el ex-presidente de la Industria Española del Aluminio (Inespal), Francisco Javier Álvarez Vara. También invierten otras empresas: la inmobiliaria Solpriga y el fondo Balm.

A cierre de 2015, MDS Reit contaba con casi 5M de activos. La mitad venían de una ampliación de capital de 2.270.000 euros de junio de 2015.

MDS Reit aún no ha presentado las cuentas de 2016. En 2015 tenía un millón en deudas a largo plazo - las hipotecas de Tecnofobia y Fernando Encinar - y otro millón en deudas con entidades de crédito, porque también utiliza financiación bancaria para comprar pisos. Fuentes cercanas a MDS aseguran que la sociedad se vendió hace dos días, el 15 de marzo de 2018, a un fondo extranjero: de ser así, los accionistas habrían recuperado la inversión y ganado lo que les correspondiera y tanto Tecnofobia como Fernando Encinar habrían recuperado el importe de sus préstamos. Estas fuentes no indican la cantidad de la venta.

Paso nº6. Repetir la jugada tú solo

MDS Reit nació a finales de 2014. Las cinco empresas de alquiler de Jesús Encinar (las que se llaman como los ríos de Ávila) se fundaron más tarde y aún no han presentado cuentas. Natalio Encinar, el tercer hermano, es apoderado en todas. Tecnofobia posee el 100% de cada una.

Jesús Encinar aportó a Tecnofobia dos apartamentos en 2011, años antes de la venta de Idealista y del presente tsunami del alquiler. Se trataba de dos apartamentos en la décima planta de Marqués de la Ensenada, 16, un enorme edificio en Colón (Madrid) conocido por alojar el Club Financiero Génova, un espacio de reunión y recreo en medio del distrito financiero de Madrid para que las élites empresariales, políticas y culturales hagan su 'networking' con ambiente de exclusividad.



Madrid





Jesús Encinar aportó a Tecnofobia dos apartamentos en 2011, años antes de la venta de Idealista y del presente tsunami del alquiler.

Posteriormente, tras la venta de Idealista y la financiación de los minipisos de MDS Reit, fundó sus cinco nuevas empresas: entre finales de 2016 y mediados de 2017, constituyó Adaja Alquileres, Alberche Alquileres, Voltoya Alquileres, Tormes Viviendas y Oudrid Coliving y cambió la sede de Tecnofobia de la Plaza de las Cortes (donde está Idealista) a San Cosme y Damián en Lavapiés (donde está el local cerrado). Tecnofobia ha puesto entre 200.000 euros y un millón por empresa: en Alberche Alquileres, por ejemplo, hizo una ampliación de capital de un millón de euros en 2017. Esta empresa posee al menos doce inmuebles en Madrid: tanto en distritos como Tetuán, Chamartín o Chamberí como en el sur, en Vallecas, Usera, Latina y Carabanchel. Cuando llamamos para preguntar por sus pisos, dicen que "vuelan en cuanto salen en Idealista" y nos redirigen a otros agentes inmobiliarios que gestionan parte de su cartera. En el momento de hacer este reportaje, sólo tenían un inmueble disponible en el ensanche de Vallecas (que ya no lo está).

Ni Fernando Encinar ni Jesús Encinar ni Tecnofobia han querido hacer declaraciones para este reportaje.

En la última entrevista que concedió Fernando, al medio económico Libre Mercado, declaró que "dentro de Madrid hay un producto inmobiliario que está en un desarrollo muy fuerte y acelerado y al mismo tiempo otros activos que todavía están cayendo".

También que "hasta ahora con el alquiler uno vivía donde quería, mientras que con la compra uno vivía donde podía. Eso está cambiando y también con el alquiler tienes que empezar a pensar que tienes que vivir donde puedes y no donde quieras. (...) Pero en el tema del alquiler parece que hay que proteger el derecho a vivir en el centro. A mí me da rabia, porque Madrid es una ciudad muy grande, en la que tienes distritos que están muy bien comunicados y con muy buenas infraestructuras (...) Yo defiendo los barrios y municipios de la periferia de Madrid: Carabanchel está muy bien, Aluche está muy bien, Puente de Vallecas está muy bien... Además, son barrios que estaban envejeciendo, que tienen una oportunidad de atraer gente".

-El artículo se anunciaba en la portada del diario con el siguiente titular:

El imperio “post Idealista” de los Encinar: controlan los pisos más rentables de Madrid”.

En un recuadro sobre el titular podía leerse:

Gestionan 130 inmuebles en la ciudad

-El artículo incluía un organigrama bajo las palabras “Encinar tiene pleno poder de decisión en ella”, presentado como “El entramado societario e inmobiliario de los Encinar”.





-El artículo iba acompañado de dos fotografías de vivienda/s en las que se mostraba un sofá y un dormitorio en mal estado de limpieza y conservación.

-Tras la publicación del artículo diversos usuarios de redes sociales publicaron comentarios insultantes contra los hermanos Encinar, tales como “sucio capitalista”, “ratas especuladoras”, “basura de persona”, “par de hideputas”, “miserable especulador”, “vete a la mierda, payaso”, “panda de buitres”, “el que nace lechón muere gorrino”, “miserables y rasterreros los reptiles del cemento”, “clan de miserables y especuladores”. En fecha 23 de marzo de 2018 el diario “elboletin.com” publicó un artículo titulado “Opacidad en el alquiler: Idealista y Fotocasa nutren las estadísticas de los organismos públicos”, en el cual se incluían las siguientes palabras de un investigador de la UNED: “Los fundadores de Idealista se presentan como expertos neutrales en materia de vivienda, cuando tienen millones invertidos en la burbuja inmobiliaria”; el artículo señalaba que las palabras hacían “referencia a la información de El Confidencial que esta semana narraba el modus operandi de los Encinar como impulsores de una socimi que compra y alquila pisos en barrios pobres de la capital”, y el entrevistado celebraba “que informaciones como las del imperio de inmuebles del fundador de Idealista han tumbado su posición y la del portal como agentes neutros en el sector”.

-En el programa “Espejo Público” emitido en fecha 4 de abril de 2018 la periodista Dña. Susana Griso entrevistó a D. Fernando Encinar en el contexto de unos comentarios sobre la subida del precio de los alquileres. En el curso de la entrevista le dijo “Sabes que El Confidencial en parte te echa a ti la culpa de esa especulación”, poniendo en pantalla la imagen que anunció el artículo del 19 de marzo. D. Fernando respondió que jamás ni él ni su hermano habían montado una socimi, que “ni de lejos” tenían 130 pisos en Madrid, que lo que había hecho era mover sus ahorros, comprar pisos, reformarlos, y sacarlos al mercado, que eran pisos en los que él mismo viviría, y que habían enviado al diario un escrito de rectificación.

-En la inscripción 5^a de la hoja registral Z-54776 del Registro Mercantil de Zaragoza, correspondiente a la entidad GRUPO ADLER AMEISE S.L. consta que ésta otorgó a TECNOFOBIA INICIATIVAS S.L. un poder irrevocable para gestionar el derecho de prenda establecido en la escritura pública de préstamo de 15 de diciembre de 2016.

-Ni D. Jesús Encinar, ni D. Fernando Encinar, ni TECNOFOBIA INICIATIVAS S.L. han ostentado cargo alguno o poder en la mercantil MDS REIT S.L. D. Jesús y D. Fernando no han tenido participación ni directa ni indirecta en el capital social de MDS REIT S.L. ni de GRUPO ADLER AMEISE S.L.





SEGUNDO. Se ejercita en la presente litis una acción de tutela del derecho al honor en la que se solicita, como se ha dicho, que se declare la existencia de intromisión ilegítima, y se condene a las demandadas a la publicación de la sentencia con la misma difusión que tuvo la información litigiosa, y al abono de una indemnización por los daños morales. Las demandadas se oponen; señalan que el artículo se realizó tras una investigación diligente por parte de la periodista, que contenía datos fácticos objetivamente ciertos y contrastados, y que no realizaba imputación de hechos de carácter ofensivo, de manera que la lesión al derecho al honor derivaría en su caso de las interpretaciones que hayan podido hacerse del artículo; se argumenta, además, la inexistencia de daños.

Conviene señalar desde este momento que el procedimiento Verbal 448/2018 en el que se resolvió la demanda de los hoy actores en ejercicio de derecho de rectificación no constituye antecedente de esta resolución, en ningún sentido; es decir, el hecho de que aquella demanda fuese desestimada no prejuzga el resultado de ésta, ni lo condiciona en modo alguno. La SAP Madrid 172/2019, de 16 de abril, que confirmó esa desestimación, es clara al respecto al señalar que la acción elegida en aquel momento “*no supone una vía para controvertir ni para resolver la exactitud o inexactitud de una información (...) ni para decidir la exigencia de responsabilidades de ningún tipo*”, remitiendo así al juicio declarativo sobre derecho al honor (o a la vía penal), que son los “*procedimientos adecuados para investigar la verdad de los hechos publicados y divulgados, y para obtener, en su caso, la reparación de perjuicios causados por la información no veraz*”. La demanda entonces interpuesta se desestimó, según señala la Audiencia, porque no cuestionaba la información fáctica del artículo sino la calificación de los hechos que se hacía en el mismo, lo cual rebasa el ámbito del derecho de rectificación.

TERCERO. Sentado lo anterior, esta juzgadora adelanta que el análisis de las pruebas obrantes en autos conduce a estimar la existencia de intromisión ilegítima en el derecho al honor de los Srs. Encinar y en el prestigio profesional de IDEALISTA S.A.U.

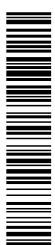
El derecho al honor se configura en la Constitución Española como derecho fundamental, protegido en el artículo 18 de la carta magna, sólo limitado por la libertad de información reconocida en el artículo 20 CE cuando ésta sea veraz, resulte de interés público y no se materialice en expresiones vejatorias o injuriosas, y por la libertad de expresión contemplada en el mismo precepto, siempre y cuando su uso no implique un atentado contra la reputación personal, con el empleo de expresiones o mensajes insultantes, insidiosos o infamantes, puesto que ni la Constitución ni las leyes amparan el derecho al insulto. De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de Protección Civil del Derecho al Honor, a la Intimidad Personal y Familiar y a la Propia Imagen, tendrán la consideración de intromisiones ilegítimas en el ámbito de protección delimitado por la ley, entre otras, la imputación de hechos o la manifestación de juicios de valor a través de acciones o expresiones que de cualquier modo lesionen la dignidad de otra persona, menoscabando su fama o atentando contra su propia estimación, así como la revelación de datos privados de una persona conocidos a través de la actividad profesional u





oficial de quien los revela. En la colisión entre los derechos fundamentales implicados, la STS de 10 de marzo de 2015, entre otras muchas, señala que “*La libertad de expresión tiene un campo de acción más amplio que la libertad de información. Ésta se refiere a la narración de hechos susceptibles de ser contrastados, y de ahí que un criterio fundamental de enjuiciamiento de su legitimidad sea el de veracidad a que hace referencia el art. 20.1.d de la Constitución, mientras que la libertad de expresión alude a la emisión de juicios personales y subjetivos, creencias, pensamientos y opiniones y la veracidad no entra en juego, puesto que las ideas y opiniones no pueden ser calificadas como veraces o inveraces en una sociedad democrática avanzada*”.

La SAP Madrid, Civil, sección 21, de 17 de mayo de 2021, nº 137/2021, nos recuerda que el Tribunal Constitucional, en sus sentencias 180/1999, de 11 de octubre, FJ 4, 52/2002, de 25 de febrero, FJ 5 y 51/2008, de 14 de abril, FJ 3, ha afirmado que el honor constituye un “*concepto jurídico normativo cuya precisión depende de las normas, valores e ideas sociales vigentes en cada momento*”, y ha definido su contenido afirmando que este derecho protege frente a ataques a la reputación personal, entendida como la apreciación que los demás puedan tener de una persona, independientemente de sus deseos (STC 14/2003, de 28 de enero, FJ 12), e impidiendo la difusión de expresiones o mensajes insultantes o vejaciones que provoquen objetivamente el descrédito de aquélla (STC 216/2006, de 3 de julio, FJ 7).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963351828682668459046

La misma resolución señala que “*La limitación del derecho al honor por la libertad de expresión tiene lugar cuando se produce un conflicto entre ambos derechos, que debe ser resuelto mediante técnicas de ponderación constitucional, teniendo en cuenta las circunstancias del caso. Por ponderación se entiende la operación por la cual, tras la constatación de la existencia de una colisión entre derechos, se proceda al examen de la intensidad y trascendencia con la cual cada uno de ellos resulta afectado, con el fin de elaborar una regla que permita, dando preferencia a uno u otro, la resolución del caso mediante su subsunción en ella.*

La técnica de ponderación exige valorar, en primer término, el peso en abstracto de los respectivos derechos fundamentales que entran en colisión. Desde este punto de vista, la ponderación debe partir de que el derecho a la libertad de expresión, si bien no es superior jerárquicamente, si ha de considerarse en abstracto, en situaciones de conflicto, prevalente sobre el derecho al honor por su doble significación como derecho de libertad, que atribuye una potestad jurídica a su titular, y como garantía institucional para el debate público y la formación de una opinión pública libre, indispensable para una sociedad democrática.

La ponderación debe tener en cuenta que la libertad de expresión comprende la crítica de la conducta de otro, aun cuando sea desabrida y pueda molestar, inquietar o disgustar a aquel contra quien se dirige, pues así lo requieren el pluralismo, la tolerancia y el espíritu de apertura, sin los cuales no existe una sociedad democrática.





(...) “Ha de tomarse en consideración si la crítica se proyecta sobre una materia de interés general o sobre personas que ejerzan un cargo público o una profesión de notoriedad o proyección pública, pues entonces el peso de la libertad de expresión es más intenso. La relevancia pública o interés general constituye un requisito para que pueda hacerse valer la prevalencia del derecho a la libertad de expresión cuando las expresiones proferidas redunden en descrédito del afectado. (...) La protección del derecho al honor debe prevalecer frente a la libertad de expresión cuando se emplean frases y expresiones ultrajantes u ofensivas, sin relación con las ideas u opiniones que se expongan, y por tanto, innecesarias a este propósito, dado que el artículo 20.1.a) de la Constitución no reconoce un pretendido derecho al insulto, que sería, por lo demás, incompatible con ella. Son también relevantes otras circunstancias, como son si las expresiones ofensivas se han pronunciado en el curso de una intervención oral en un debate o, por el contrario, han sido consignadas con el sosiego y la meditación que es presumible en quien redacta un escrito que se destina a su publicación, si son aisladas o se han repetido en el tiempo, pues la reiteración exhaustiva de la crítica, la dureza de los términos y el plazo de duración le acaban proporcionando un matiz desproporcionado si tiene como clara finalidad la crítica política o si lo que se pretende es insultar”.

Las pruebas han demostrado, en opinión de esta juzgadora, que el artículo litigioso contenía datos objetivamente inveraces; en concreto, se afirmaba en el mismo que, tras vender D. Jesús Encinar el portal IDEALISTA a APAX PARTNERS en 2015 por 226 millones de euros (hecho no cuestionado), y obtener una ganancia de 25 millones de euros a través de TECNOFOBIA (tampoco negado), empezó a invertir en pisos por dos vías, una la compra directa, y otra la concesión de préstamos a MDS REIT, socimi especializada en la zona sur de la capital; seguidamente señalaba que el administrador de MDS, D. Gabriel Duaso Anso, era propietario de una empresa inmobiliaria, ADLER AMEISE (otro hecho objetivo que no se cuestiona), y que, y aquí radica el problema, TECNOFOBIA es apoderada de ADLER, afirmando literalmente que “Encinar tiene pleno poder de decisión en ella”. Tras esta frase aparece en el artículo el organigrama titulado “entramado societario e inmobiliario de los Encinar”, en el que se muestra a D. Jesús Encinar y TECNOFOBIA como apoderados de ADLER AMEISE, y a D. Fernando Encinar como prestamista a MDS, de la cual D. Gabriel es apoderado, siendo a su vez propietario de ADLER. El artículo vuelve a afirmar más adelante que ADLER AMEISE está “bajo el poder de decisión de Jesús Encinar”, porque (eso es lo que significan los dos puntos que siguen) TECNOFOBIA fue nombrada apoderada en 2017. Una vez presentado el “entramado”, el artículo desgrana la operativa de MDS, uniendo a ella a TECNOFOBIA, y su relación con viviendas pequeñas o muy pequeñas, bajos y en ocasiones sótanos, y en general sin reformar, ilustrando la información con dos fotografías de una o dos viviendas en malas condiciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963351828682459046



La información objetiva presentada en el artículo era errónea. Como documento nº 9 de la demanda se ha aportado certificado del Registro Mercantil de Zaragoza en el que consta que el apoderamiento otorgado por ADLER a TECNOFOBIA no era un poder general, sino un poder para ejecutar la prenda accesoria a un préstamo. Este dato era de fácil acceso, no se comprende cómo pudo pasar desapercibido a la periodista; su investigación ha



resultado menos completa de lo debido. Preguntada Dña. Analía sobre este extremo, declaró que no indagó mucho y no vio el contenido del poder. Al presentar a “Encinar” (sin especificar) como apoderado de ADLER, empresa del administrador de MDS, y afirmar que tenía “pleno poder de decisión”, el artículo vinculaba a los actores con las decisiones empresariales de dichas mercantiles, y en definitiva con su política de compra de pisos en determinados barrios de la ciudad y con actividades que el artículo presentaba como especuladoras.

El efecto de la información ha quedado acreditado. Usuarios de redes sociales insultando a los Srs. Encinar, artículos de prensa emitiendo opiniones en descrédito de ellos y de la empresa, preguntas directas sobre la información en un programa de televisión de máxima audiencia; consta acreditado que incluso alguna persona de la política madrileña se hizo eco en redes de la información divulgada.

En opinión de esta juzgadora, en la colisión entre libertad de información y derecho al honor ha de primar en este caso este último, máxime considerando que las informaciones no eran enteramente veraces y transmitían una imagen negativa de los actores. Se reconoce la trascendencia de la materia, como factor de ponderación, y precisamente por eso, porque era (y sigue siendo) una materia muy sensible para el público general, es exigible una estricta pulcritud, un especial cuidado en la información que se transmite; en juego no está solo el honor personal y el prestigio empresarial, sino incluso el rendimiento económico de un negocio en el que se invierten considerables recursos. La investigación que se realizó fue incompleta y sesgada, y ese único dato del apoderamiento ya referido generaba en cascada una imagen de intervención directa de los actores en una gestión empresarial éticamente discutible. El artículo no expresa opiniones, que en su caso estarían amparadas por el derecho de libertad de expresión, sino que presenta hechos objetivos que eran falsos.

Procede en consecuencia declarar la existencia de intromisión ilegítima en el derecho al honor y el prestigio de los actores, condenando a las demandadas a no reiterar esta conducta, y a TITANIA a retirar el artículo de sus servidores, y a publicar la sentencia (encabezamiento y fallo) en la forma solicitada en la demanda.

CUARTO. La petición indemnizatoria se trata en este Fundamento de forma separada.

El daño moral se presume una vez producida la intromisión ilegítima, conforme a lo dispuesto por el art. 9.3 LO 1/1982. A propósito de la indemnización, la SAP Madrid, sección 9, nº 494/2021, de 14 de octubre, recoge la doctrina de la STS 130/2020, de 27 de febrero, que a su vez se remite a la STS de 5 de junio de 2015, rec. Nº 3303/2012, según la cual *“dada la presunción iuris et de iure, esto es, no susceptible de prueba en contrario, de existencia de perjuicio indemnizable, el hecho de que la valoración del daño moral no pueda obtenerse de una prueba objetiva no excusa ni imposibilita legalmente a los tribunales para*





fijar su cuantificación (...) Se trata por tanto de una valoración estimativa que (...) ha de atender a los parámetros previstos en el art. 9.3 de la Ley Orgánica 1/1982, de acuerdo con la incidencia que en cada caso tengan las circunstancias relevantes para la aplicación de tales parámetros, utilizando criterios de prudente arbitrio". La SAP recuerda que el TS rechaza las indemnizaciones de carácter simbólico, porque, según señala la STS 386/2011, de 12 de diciembre, "al tratarse de derechos protegidos por la CE como derechos reales y efectivos, con la indemnización solicitada se convierte la garantía jurisdiccional en un acto meramente ritual o simbólico incompatible con el contenido de los artículos 9.1, 1.1 y 53.2 CE y la correlativa exigencia de una reparación acorde con el relieve de los valores e intereses en juego".

Las demandadas argumentan que no se han producido daños, que no se acreditan pérdidas económicas derivadas de la publicación del artículo. Esto es cierto, en lo referente a daños emergentes por pérdida de negocio, perjuicios materiales, etc. Sin embargo la ley y la jurisprudencia contemplan la indemnización de los daños morales, que por su propia naturaleza son difíciles de demostrar y de cuantificar. La ausencia de prueba no significa prueba de ausencia. Es fácil comprender que verse insultado y ofendido en redes sociales, un ámbito en el que la empresa y sus propietarios operaban con asiduidad porque es un canal apto para su negocio, debió causar commoción constitutiva de daños morales. No obstante, no consta probado que estos hechos tuvieran una extensión temporal dilatada, ni que los actores vieran frustradas expectativas de negocio o ganancia por su causa; no se ha probado la necesidad de abandonar las redes por este motivo, ni la de desalojar la sede de TECNOFOBIA por actos vandálicos, que de haberse producido debían haber sido denunciados.

En estas circunstancias, esta juzgadora considera oportuno limitar la indemnización a 5.000,00 euros para cada uno de los demandantes.

QUINTO. De conformidad con lo establecido en el art. 394 LEC, siendo parcialmente estimada la demanda, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Vistos los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en representación de D. Jesús Encinar, D. Fernando Encinar, y la entidad IDEALISTA S.A.U., contra la mercantil TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.L. y Dña. Analía Plaza, debo declarar y declaro que el contenido de la publicación realizada en el diario digital EL CONFIDENCIAL.COM el día 19 de marzo de 2018 bajo el título "LOS





FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” supone una intromisión ilegítima en el derecho al honor de D. Jesús y D. Fernando Encinar y en el prestigio de IDEALISTA S.A.U., y debo condenar y condeno a las codemandadas de forma solidaria al pago en concepto de indemnización de la suma total de 15.000,00 euros, correspondiendo 5.000,00 euros a cada uno de los actores.

Igualmente condeno a las demandadas a que en el futuro se abstengan de reiterar las conductas que han supuesto la legítima intromisión al derecho al honor de los actores, y a TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.L. a retirar la información publicada el día 19 de marzo de 2018 bajo el título “LOS FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” de sus servidores, y a publicar en el mismo diario la sentencia que en su día se dicte (encabezamiento y fallo) en la que se reconozca haberse producido la injerencia, con llamamiento en portada (donde deberá quedar publicada 24 horas ininterrumpidas) y en los mismos términos usados para la publicación original, así como a difundir la sentencia en las cuentas de las codemandadas en redes sociales, de la misma forma que fue publicitada la información litigiosa, y específicamente que se publique en su perfil social twitter seis veces entre las 10 y las 20 horas del día de publicación.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Esta sentencia no es firme, y contra ella cabe recurso de apelación, a interponer por escrito ante este Juzgado en término de veinte días desde el siguiente al de su notificación, para ante la Audiencia Provincial de Madrid.

Conforme a lo establecido en la Instrucción 8/2009, dictada al amparo de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, introducida por LO 1/2009, de 3 de noviembre, se advierte a las partes de la necesidad de constituir depósito de 50,00 euros para interponer recurso de apelación contra la presente sentencia, debiendo en su caso acompañar al escrito de interposición del mismo el resguardo acreditativo del ingreso en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, en el cual se deberá indicar el código 02, haciendo constar que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.





PUBLICACIÓN. La presente resolución ha sido dictada, leída y publicada por la Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha, esto es a 14 de febrero de 2022, doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963351828682668459046



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia firmado electrónicamente por MARÍA DEL ROCÍO MONTES ROSADO



JUZGADO DE 1^a INSTANCIA N^º 47 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 2 - 28020

Tfno: 914437985

Fax: 914205716

42010143

NIG: 28.079.00.2-2019/0139391

Procedimiento: Proced. Ordinario (Dcho al honor, intimidad, imagen y cualquier otro derecho fundamental - 249.1.2) 855/2019

Materia: Derechos Fundamentales

Demandante: D. FERNANDO ENCINAR RODRIGUEZ, D. JESUS ENCINAR RODRIGUEZ e IDEALISTA S.A.U

PROCURADOR D. RAMON RODRIGUEZ NOGUEIRA

Demandado: Dña. ANALIA PLAZA y TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL SL
PROCURADOR Dña. MARIA ICIAR DE LA PEÑA ARGACHA

SENTENCIA N^º 57/2022

En Madrid, a 14 de febrero de 2022.



Dña. María del Rocío Montes Rosado, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 47 de Madrid, vistos los presentes autos de juicio Ordinario, seguido ante este Juzgado bajo el número 855/2019, en el cual han sido parte demandante D. Jesús Encinar, D. Fernando Encinar, y la entidad IDEALISTA S.A.U., representados por el Procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira y asistidos por el Letrado D. Juan Luis Ortega Peña, y parte demandada la mercantil TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL S.L. y Dña. Analía Plaza, representadas por la Procuradora Dña. Icíar de la Peña Argacha y asistidas por el Letrado D. Guillermo Regalado Nores, con intervención del Ministerio Fiscal, ha dictado sentencia sobre la base de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por escrito presentado en fecha 1 de julio de 2019 el Procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en representación de D. Jesús Encinar, D. Fernando Encinar, y la entidad IDEALISTA S.A.U., interpuso demanda de juicio Ordinario contra la mercantil TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL S.L. y Dña. Analía Plaza, en ejercicio de acción de tutela del derecho al honor, solicitando en el suplico de la misma los siguientes pronunciamientos:





-Que se declare que el contenido de la publicación realizada en el diario digital EL CONFIDENCIAL.COM el día 19 de marzo de 2018 bajo el título “LOS FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” supone una intromisión ilegítima en el derecho al honor de D. Jesús y D. Fernando Encinar y en el prestigio de IDEALISTA S.A.U.

-En su virtud, que se condene a las codemandadas de forma solidaria al pago en concepto de indemnización de la suma total de 150.000,00 euros, correspondiendo 50.000,00 euros a cada uno de los actores.

-Que se condene a las demandadas a que en el futuro se abstengan de reiterar las conductas que han supuesto la legítima intromisión al derecho al honor de los actores.

-Que se condene a TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.L. como editora del diario digital referido a retirar la información publicada el día 19 de marzo de 2018 bajo el título “LOS FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” de sus servidores, y a publicar en el mismo diario la sentencia que en su día se dicte (encabezamiento y fallo) en la que se reconozca haberse producido la injerencia, con llamamiento en portada (donde deberá quedar publicada 24 horas ininterrumpidas) y en los mismos términos usados para la publicación original, así como a difundir la sentencia en las cuentas de las codemandadas en redes sociales, de la misma forma que fue publicitada la información litigiosa, y específicamente que se publique en su perfil social twitter seis veces entre las 10 y las 20 horas del día de publicación.

Admitida la demanda a trámite, se dio traslado de la misma a las demandadas, emplazándolas para comparecer y contestar en término de veinte días.

SEGUNDO. En el término indicado las demandadas comparecieron y contestaron en oposición a la demanda. En fecha 4 de mayo de 2021 se celebró acto de audiencia previa; ratificados los escritos de las partes, y recibido el pleito a prueba, fueron declaradas pertinentes las pruebas documentales y de interrogatorio de parte propuestas por todas ellas.

El acto de juicio tuvo lugar el día 18 de enero de 2022. Practicada la prueba de interrogatorio de Dña. Analía, y formuladas conclusiones por las partes, los autos quedaron conclusos para sentencia.





TERCERO. En la presente causa se han observado todas las prescripciones y solemnidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. De las pruebas obrantes en autos han resultado probados los hechos siguientes:

-El día 19 de marzo de 2018 el diario digital EL CONFIDENCIAL.COM, editado por TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.A., publicó el siguiente artículo firmado por Dña. Analía Plaza:

"Es curioso que al final de la calle Cosme y Damián en Lavapiés (Madrid), cuya estampa de balconcillos de forja en cuesta con la Parroquia de San Lorenzo de fondo ha ilustrado tantos artículos sobre gentrificación y alquiler, esté la nueva sede de negocio de una de las personas con mayor conocimiento del mercado inmobiliario español.

El local está cerrado a cal y canto; los vecinos aseguran no haber visto nunca movimiento ahí. El rótulo es tan pequeño que hay que asomarse por la verja para verlo: sobre fondo negro y en blanco, a un lado se lee "Tecnofobia Iniciativas" y al otro los nombres de cuatro ríos de Ávila - Adaja, Alberche, Tormes y Voltoya - con el apellido "Alquiler". La lista la completa "Oudrid Coliving".

Tecnofobia Iniciativas y sus cinco participadas (Adaja Alquileres, Alberche Alquileres, Voltoya Alquileres, Tormes Viviendas y Oudrid Coliving) son propiedad de Jesús Encinar, abulense y fundador del portal inmobiliario más grande de España, Idealista. Con la venta de Idealista al fondo Apax Partners por 226 millones en 2015, Encinar se embolsó 25 millones de euros a través de Tecnofobia y empezó a invertir en pisos. ¿Cómo? Por un lado, comprándolos con sus empresas de alquiler; por otro, mediante la concesión de préstamos a MDS Reit, una socimi (una empresa dedicada a comprar inmuebles y alquilarlos) especializada en el sur de Madrid.

El administrador de MDS Reit es Gabriel Duaso Anso, un zaragozano que también tiene una empresa inmobiliaria, Adler Ameise, con varios pisos en esas mismas zonas de Madrid. Tecnofobia es apoderada de esta empresa: Encinar tiene pleno poder de decisión en ella.

Las participadas de Tecnofobia poseen al menos 12 inmuebles en Madrid, tanto en el sur como en la almendra central. MDS Reit posee más de 130 pisos en el sur - en Villaverde, Usera, Carabanchel y, especialmente, Puente de Vallecas -, de los cuales al menos 35 están financiados directamente por Tecnofobia y al menos otros 10 por Fernando Encinar, hermano de Jesús y cofundador del portal. Los pisos de MDS son pequeños (de 35 a 70 metros cuadrados), viejos y, en muchos casos, bajos y hasta sótanos. A veces reformados, a veces no,





los pisos se alquilan de vuelta a partir de 490 euros en Idealista.com. Y, según la agente inmobiliaria que los enseña, "vuelan".

Lo que sigue es un proceso de tres años, de 2015 a 2018 en el que los Encinar pasaron de la teoría a la práctica: de poseer la web más popular y mayor fuente de información inmobiliaria del país a comprar y financiar ladrillo en los barrios en los que el alquiler tiene hoy mayor rentabilidad.

Paso nº1. Hacerse ricos con la venta de Idealista

Idealista se vendió por 226 millones de euros en julio de 2015: el fondo de capital riesgo Apax Partners compró el 82,5% de su capital social. Hasta la venta, los tres fundadores - Jesús, Fernando y César Oteyza - tenían el 42% del capital.

En enero de ese mismo año había entrado en vigor la reforma fiscal de Montoro. Una de sus principales novedades era que eximía a las grandes empresas de tributar por la venta de sus participadas: esto es, si una empresa poseía más del 5% de otra y esa otra se vendía, las plusvalías (lo que la empresa número 1 ganaba con esa venta) quedaban exentas de impuestos. Hasta entonces, esas ganancias sí tributaban.

Jesús Encinar fundó Tecnofobia en 2005. Durante los primeros años, según los datos que aparecen en el registro mercantil, su actividad no era otra que invertir en nuevos proyectos, como la extinta radio online Rockola.fm o Desatada, una editorial de poesía gay de la que Encinar era socio único y que también cerró en 2011. Pero a partir de 2014 empezó a invertir en empresas del grupo: entre otras, el propio Encinar se hizo con el 9% de Idealista a través de su otra sociedad.

Por eso cuando Apax compró Idealista los activos de Tecnofobia se dispararon: ese 9% de capital se convirtió en 24,5 millones de euros que contabilizaron como ingresos financieros, sin tributar.

Paso nº2. Crear una sociedad de inversión inmobiliaria

MDS Reit se creó en Madrid pocos meses antes de ejecutarse la venta de Idealista, en diciembre de 2014. A los mandos, Gabriel Duaso Anso: un vecino de Alcobendas, al norte de Madrid, que hasta entonces había trabajado como jefe de ventas en Belden y General Electric. "Reit" responde a las siglas de Real Estate Investment Trust y se traduce al español como socimi, o Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Su web deja claro a qué se dedican: a comprar pisos en Madrid para alquilar que devuelvan "alta rentabilidad". A menor precio de compra y mayor de alquiler, más rentabilidad. Veremos más tarde qué pisos son esos.

Duaso constituyó la empresa en su nombre y en representación del Grupo Adler Ameise, una inmobiliaria zaragozana que ya tenía pisos y los aportó a MDS. Los pisos, todos en el sur de Madrid, entre Carabanchel Bajo, Villaverde y Puente de Vallecas, estaban



Madrid





valorados en muy poco dinero: entre 46.000 y 59.000 euros de máxima. Hoy sólo quedan en Madrid 80 pisos en venta por debajo de ese precio, todos de la misma tipología: en el sur, muy pequeños (los hay de hasta 25 metros cuadrados), bajos y, en su mayoría, sin reformar.

Según hemos podido comprobar en Idealista, ninguno de los pisos que aportó Adler Ameise a MDS está - al menos, aún - en venta: por sus características, las socimis deben tener los pisos en alquiler durante al menos tres años antes de venderlos de nuevo. Y esos tres años apenas se acaban de cumplir. Adler Ameise está, además, bajo el poder de decisión Jesús Encinar: Tecnofobia fue nombrada apoderada en 2017. Curiosamente, otra de las actividades de la compañía zaragozana es la venta de ahuyentadores para pájaros (aparatos que emiten ultrasonidos y evitan que las aves se posen sobre tu balcón): desde ahí, único punto de contacto de Duaso, su asistente indica que no quiere participar en este reportaje.

Paso nº3. Financiarla

La venta de Idealista se cerró en el verano de 2015. A partir de ese momento tanto Tecnofobia, por un lado, como Fernando Encinar, por otro, empiezan a conceder préstamos para los minipisos que compra MDS Reit.

Según datos del registro de la propiedad, MDS tiene al menos 130 pisos en el sur de Madrid: de uno en uno o en paquetes de diez, Jesús y Fernando Encinar los han ido financiando con préstamos de 28.500 euros con la garantía de sus hipotecas: es decir, si el préstamo no se devuelve, el piso se lo quedan ellos. De esos 130, al menos 35 son a favor de Tecnofobia y al menos diez, de Fernando Encinar.

Las antiguas placas del Ministerio de Vivienda - la institución franquista que promovió el alquiler y la compra de viviendas en España hasta 1975 - aún encabezan los portales de algunos de los pisos de los Encinar. El grueso de su cartera está en Puente de Vallecas, una de las zonas que más renta a inversores actualmente: si comprar y alquilar un piso ofrece un 6,6% de rendimiento anual en Madrid, aquí la media sube al 8% según datos de la consultora especializada Urban Data Analytics. Se puede comprar más barato y alquilar más caro.

En la calle Sierra de la Estrella, por ejemplo, Tecnofobia y MDS tienen un bajo de 26 metros cuadrados dividido en tres habitaciones y al que le corresponde "un 16% de los elementos comunes del inmueble". En la calle García Llamas, otro: un primero de 42 metros y dos dormitorios. Si nos vamos a otro barrio, el tipo de inmueble no cambia: un nuevo ejemplo es el bajo de la calle Covachuelas en Villaverde, a diez minutos del metro, de 37 metros cuadrados divididos en dos dormitorios, cocina-comedor y baño.

En las colmenas que hay detrás del estadio del Rayo Vallecano, a más de diez minutos del metro, nuestra socimi tiene al menos dos inmuebles más: un cuarto piso de 55 metros cuadrados y un bajo de 57 metros cuadrados y tres dormitorios. Este último, en la Avenida de Palomeras, está reformado: su inquilina paga por él 600 euros al mes.

Paso nº4. Sacar los pisos al mercado de alquiler





La inquilina de Avenida de Palomeras encontró el piso en Idealista. Quien los publica es Habitalia S.XXI, una inmobiliaria con sedes en Aluche y Vallecas. En una visita a sus pisos, una de las agentes confirma que alquilan pisos de particulares y, principalmente, de una empresa llamada MDS Reit - es decir, de la socimi financiada por los Encinar.

"Sabiendo lo que buscas, te voy a llevar a dos", explica la agente de la inmobiliaria. "El primero está más lejos del metro, pero es amplio. Con el segundo es que cuando veas la habitación vas a flipar".

Imaginemos que nuestro presupuesto es de hasta 600 euros, para lo cual tendríamos que cobrar 1.800 si queremos gastar en alquiler sólo un tercio del sueldo: en Madrid quedan 142 pisos así, más de la mitad en el sur. Si bajamos a 500 euros, la cifra se reduce a 18, de los cuales 5 están publicados por Habitalia.

La visita empieza en la agencia, donde a las seis de la tarde el ajetreo es total: cada agente convoca a sus potenciales clientes, coge las llaves y sale a enseñar pisos. El nuestro está a quince minutos andando, lejos del metro y en él esperan otras dos personas para verlo. El edificio es una colmena con corrala interior y hay que zigzaguear por varios corredores hasta llegar a la puerta.

El piso estaba anunciado a 45 metros cuadrados: la realidad es que no llega ni a los 30. Está dividido en tres estancias: una cocina-pasillo, una entrada-salón con estantería de obra y un pequeño dormitorio con armario empotrado y vistas al patio. "El dormitorio", indica la agente, "es de los amplios. Este piso está bien y va a volar".

Al segundo piso solicitado no llegamos: es un bajo interior cercano al metro y la puerta no abre. "La tienen que cambiar. De todas formas, es muy pequeño, la habitación apenas está separada del salón y no te iba a encajar". Ambos se alquilan por 490 euros al mes.

¿Por qué pisos tan pequeños a tal precio? "Son inversores. Comprar un edificio de pisos que estén bien no renta: tendrían que ponerlos a 700-800 euros porque la gente no puede pagar más", considera, de vuelta a la oficina, la agente. "En cambio, los estudios salen más baratos y pueden alquilarse a 500 euros al mes".

Los minipisos son mucho más rentables para un inversor: los compra muy baratos y se pueden alquilar por 500 euros al mes.

"Una de las grandes diferencias de esta etapa del ciclo con respecto a 2008 es que el comportamiento del mercado no es homogéneo, tanto a nivel geográfico como de tipología de vivienda. Si segmentamos por tamaño de vivienda, las diferencias entre las grandes y las pequeñas son tremendas", explican fuentes conocedoras del sector. La rentabilidad que ofrece un piso pequeño es muy superior a la de uno grande.

Eso por un lado. Por otro, "Puente de Vallecas y Villaverde son las zonas que más rentabilidad ofrecen ahora mismo en Madrid. El barrio de Salamanca y Centro no tienen



Madrid





tanta, aunque tienen menos riesgo", continúan. "Pero Puente de Vallecas tiene un riesgo similar y máxima rentabilidad". Los precios de los pisos pequeños están ahora en una media de entre 525 euros, en Villaverde, 602 en Puente de Vallecas y 657 euros en Carabanchel.

En 2008, el perfil de los fondos era más "tiburón": compraban y vendían inmediatamente. Ahora el modelo de negocio es diferente: las socimis compran, alquilan durante tres años y venden. Buscan, como en cualquier inversión, la mayor rentabilidad al menor riesgo. Y la rentabilidad más alta de Madrid está en los barrios pobres del sur.

Paso nº5. Contárselo a tus amigos para que inviertan

A cierre de 2015, MDS Reit contaba con casi 5 millones de activos. La mitad venían de una ampliación de capital de 2.270.000 euros de junio de 2015 (fecha de la venta de Idealista). Hubo otra de 800.000 euros en 2016: en ellas metieron dinero varios emprendedores e inversores de internet - como el cofundador de Buyvip, Juan Miguel Pane Arregui, el cofundador de Pixable y actual CEO de Coverwallet, Iñaki Berenguer o el fundador de Acierto.com, Mario Brüggemann - además de altos directivos, como el jefe de General Electric para España Daniel Carreño Álvarez y ejecutivos retirados de empresas públicas, como el ex-presidente de la Industria Española del Aluminio (Inespal), Francisco Javier Álvarez Vara. También invierten otras empresas: la inmobiliaria Solpriga y el fondo Balm.

A cierre de 2015, MDS Reit contaba con casi 5M de activos. La mitad venían de una ampliación de capital de 2.270.000 euros de junio de 2015.

MDS Reit aún no ha presentado las cuentas de 2016. En 2015 tenía un millón en deudas a largo plazo - las hipotecas de Tecnofobia y Fernando Encinar - y otro millón en deudas con entidades de crédito, porque también utiliza financiación bancaria para comprar pisos. Fuentes cercanas a MDS aseguran que la sociedad se vendió hace dos días, el 15 de marzo de 2018, a un fondo extranjero: de ser así, los accionistas habrían recuperado la inversión y ganado lo que les correspondiera y tanto Tecnofobia como Fernando Encinar habrían recuperado el importe de sus préstamos. Estas fuentes no indican la cantidad de la venta.

Paso nº6. Repetir la jugada tú solo

MDS Reit nació a finales de 2014. Las cinco empresas de alquiler de Jesús Encinar (las que se llaman como los ríos de Ávila) se fundaron más tarde y aún no han presentado cuentas. Natalio Encinar, el tercer hermano, es apoderado en todas. Tecnofobia posee el 100% de cada una.

Jesús Encinar aportó a Tecnofobia dos apartamentos en 2011, años antes de la venta de Idealista y del presente tsunami del alquiler. Se trataba de dos apartamentos en la décima planta de Marqués de la Ensenada, 16, un enorme edificio en Colón (Madrid) conocido por alojar el Club Financiero Génova, un espacio de reunión y recreo en medio del distrito financiero de Madrid para que las élites empresariales, políticas y culturales hagan su 'networking' con ambiente de exclusividad.



Madrid





Jesús Encinar aportó a Tecnofobia dos apartamentos en 2011, años antes de la venta de Idealista y del presente tsunami del alquiler.

Posteriormente, tras la venta de Idealista y la financiación de los minipisos de MDS Reit, fundó sus cinco nuevas empresas: entre finales de 2016 y mediados de 2017, constituyó Adaja Alquileres, Alberche Alquileres, Voltoya Alquileres, Tormes Viviendas y Oudrid Coliving y cambió la sede de Tecnofobia de la Plaza de las Cortes (donde está Idealista) a San Cosme y Damián en Lavapiés (donde está el local cerrado). Tecnofobia ha puesto entre 200.000 euros y un millón por empresa: en Alberche Alquileres, por ejemplo, hizo una ampliación de capital de un millón de euros en 2017. Esta empresa posee al menos doce inmuebles en Madrid: tanto en distritos como Tetuán, Chamartín o Chamberí como en el sur, en Vallecas, Usera, Latina y Carabanchel. Cuando llamamos para preguntar por sus pisos, dicen que "vuelan en cuanto salen en Idealista" y nos redirigen a otros agentes inmobiliarios que gestionan parte de su cartera. En el momento de hacer este reportaje, sólo tenían un inmueble disponible en el ensanche de Vallecas (que ya no lo está).

Ni Fernando Encinar ni Jesús Encinar ni Tecnofobia han querido hacer declaraciones para este reportaje.

En la última entrevista que concedió Fernando, al medio económico Libre Mercado, declaró que "dentro de Madrid hay un producto inmobiliario que está en un desarrollo muy fuerte y acelerado y al mismo tiempo otros activos que todavía están cayendo".

También que "hasta ahora con el alquiler uno vivía donde quería, mientras que con la compra uno vivía donde podía. Eso está cambiando y también con el alquiler tienes que empezar a pensar que tienes que vivir donde puedes y no donde quieras. (...) Pero en el tema del alquiler parece que hay que proteger el derecho a vivir en el centro. A mí me da rabia, porque Madrid es una ciudad muy grande, en la que tienes distritos que están muy bien comunicados y con muy buenas infraestructuras (...) Yo defiendo los barrios y municipios de la periferia de Madrid: Carabanchel está muy bien, Aluche está muy bien, Puente de Vallecas está muy bien... Además, son barrios que estaban envejeciendo, que tienen una oportunidad de atraer gente".

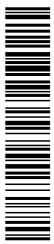
-El artículo se anunciaba en la portada del diario con el siguiente titular:

El imperio “post Idealista” de los Encinar: controlan los pisos más rentables de Madrid”.

En un recuadro sobre el titular podía leerse:

Gestionan 130 inmuebles en la ciudad

-El artículo incluía un organigrama bajo las palabras “Encinar tiene pleno poder de decisión en ella”, presentado como “El entramado societario e inmobiliario de los Encinar”.





-El artículo iba acompañado de dos fotografías de vivienda/s en las que se mostraba un sofá y un dormitorio en mal estado de limpieza y conservación.

-Tras la publicación del artículo diversos usuarios de redes sociales publicaron comentarios insultantes contra los hermanos Encinar, tales como “sucio capitalista”, “ratas especuladoras”, “basura de persona”, “par de hideputas”, “miserable especulador”, “vete a la mierda, payaso”, “panda de buitres”, “el que nace lechón muere gorrino”, “miserables y rastleros los reptiles del cemento”, “clan de miserables y especuladores”. En fecha 23 de marzo de 2018 el diario “elboletin.com” publicó un artículo titulado “Opacidad en el alquiler: Idealista y Fotocasa nutren las estadísticas de los organismos públicos”, en el cual se incluían las siguientes palabras de un investigador de la UNED: “Los fundadores de Idealista se presentan como expertos neutrales en materia de vivienda, cuando tienen millones invertidos en la burbuja inmobiliaria”; el artículo señalaba que las palabras hacían “referencia a la información de El Confidencial que esta semana narraba el modus operandi de los Encinar como impulsores de una socimi que compra y alquila pisos en barrios pobres de la capital”, y el entrevistado celebraba “que informaciones como las del imperio de inmuebles del fundador de Idealista han tumbado su posición y la del portal como agentes neutros en el sector”.

-En el programa “Espejo Público” emitido en fecha 4 de abril de 2018 la periodista Dña. Susana Griso entrevistó a D. Fernando Encinar en el contexto de unos comentarios sobre la subida del precio de los alquileres. En el curso de la entrevista le dijo “Sabes que El Confidencial en parte te echa a ti la culpa de esa especulación”, poniendo en pantalla la imagen que anunció el artículo del 19 de marzo. D. Fernando respondió que jamás ni él ni su hermano habían montado una socimi, que “ni de lejos” tenían 130 pisos en Madrid, que lo que había hecho era mover sus ahorros, comprar pisos, reformarlos, y sacarlos al mercado, que eran pisos en los que él mismo viviría, y que habían enviado al diario un escrito de rectificación.

-En la inscripción 5^a de la hoja registral Z-54776 del Registro Mercantil de Zaragoza, correspondiente a la entidad GRUPO ADLER AMEISE S.L. consta que ésta otorgó a TECNOFOBIA INICIATIVAS S.L. un poder irrevocable para gestionar el derecho de prenda establecido en la escritura pública de préstamo de 15 de diciembre de 2016.

-Ni D. Jesús Encinar, ni D. Fernando Encinar, ni TECNOFOBIA INICIATIVAS S.L. han ostentado cargo alguno o poder en la mercantil MDS REIT S.L. D. Jesús y D. Fernando no han tenido participación ni directa ni indirecta en el capital social de MDS REIT S.L. ni de GRUPO ADLER AMEISE S.L.



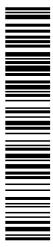


SEGUNDO. Se ejercita en la presente litis una acción de tutela del derecho al honor en la que se solicita, como se ha dicho, que se declare la existencia de intromisión ilegítima, y se condene a las demandadas a la publicación de la sentencia con la misma difusión que tuvo la información litigiosa, y al abono de una indemnización por los daños morales. Las demandadas se oponen; señalan que el artículo se realizó tras una investigación diligente por parte de la periodista, que contenía datos fácticos objetivamente ciertos y contrastados, y que no realizaba imputación de hechos de carácter ofensivo, de manera que la lesión al derecho al honor derivaría en su caso de las interpretaciones que hayan podido hacerse del artículo; se argumenta, además, la inexistencia de daños.

Conviene señalar desde este momento que el procedimiento Verbal 448/2018 en el que se resolvió la demanda de los hoy actores en ejercicio de derecho de rectificación no constituye antecedente de esta resolución, en ningún sentido; es decir, el hecho de que aquella demanda fuese desestimada no prejuzga el resultado de ésta, ni lo condiciona en modo alguno. La SAP Madrid 172/2019, de 16 de abril, que confirmó esa desestimación, es clara al respecto al señalar que la acción elegida en aquel momento “*no supone una vía para controvertir ni para resolver la exactitud o inexactitud de una información (...) ni para decidir la exigencia de responsabilidades de ningún tipo*”, remitiendo así al juicio declarativo sobre derecho al honor (o a la vía penal), que son los “*procedimientos adecuados para investigar la verdad de los hechos publicados y divulgados, y para obtener, en su caso, la reparación de perjuicios causados por la información no veraz*”. La demanda entonces interpuesta se desestimó, según señala la Audiencia, porque no cuestionaba la información fáctica del artículo sino la calificación de los hechos que se hacía en el mismo, lo cual rebasa el ámbito del derecho de rectificación.

TERCERO. Sentado lo anterior, esta juzgadora adelanta que el análisis de las pruebas obrantes en autos conduce a estimar la existencia de intromisión ilegítima en el derecho al honor de los Srs. Encinar y en el prestigio profesional de IDEALISTA S.A.U.

El derecho al honor se configura en la Constitución Española como derecho fundamental, protegido en el artículo 18 de la carta magna, sólo limitado por la libertad de información reconocida en el artículo 20 CE cuando ésta sea veraz, resulte de interés público y no se materialice en expresiones vejatorias o injuriosas, y por la libertad de expresión contemplada en el mismo precepto, siempre y cuando su uso no implique un atentado contra la reputación personal, con el empleo de expresiones o mensajes insultantes, insidiosos o infamantes, puesto que ni la Constitución ni las leyes amparan el derecho al insulto. De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo, de Protección Civil del Derecho al Honor, a la Intimidad Personal y Familiar y a la Propia Imagen, tendrán la consideración de intromisiones ilegítimas en el ámbito de protección delimitado por la ley, entre otras, la imputación de hechos o la manifestación de juicios de valor a través de acciones o expresiones que de cualquier modo lesionen la dignidad de otra persona, menoscabando su fama o atentando contra su propia estimación, así como la revelación de datos privados de una persona conocidos a través de la actividad profesional u





oficial de quien los revela. En la colisión entre los derechos fundamentales implicados, la STS de 10 de marzo de 2015, entre otras muchas, señala que “*La libertad de expresión tiene un campo de acción más amplio que la libertad de información. Ésta se refiere a la narración de hechos susceptibles de ser contrastados, y de ahí que un criterio fundamental de enjuiciamiento de su legitimidad sea el de veracidad a que hace referencia el art. 20.1.d de la Constitución, mientras que la libertad de expresión alude a la emisión de juicios personales y subjetivos, creencias, pensamientos y opiniones y la veracidad no entra en juego, puesto que las ideas y opiniones no pueden ser calificadas como veraces o inveraces en una sociedad democrática avanzada*”.

La SAP Madrid, Civil, sección 21, de 17 de mayo de 2021, nº 137/2021, nos recuerda que el Tribunal Constitucional, en sus sentencias 180/1999, de 11 de octubre, FJ 4, 52/2002, de 25 de febrero, FJ 5 y 51/2008, de 14 de abril, FJ 3, ha afirmado que el honor constituye un “*concepto jurídico normativo cuya precisión depende de las normas, valores e ideas sociales vigentes en cada momento*”, y ha definido su contenido afirmando que este derecho protege frente a ataques a la reputación personal, entendida como la apreciación que los demás puedan tener de una persona, independientemente de sus deseos (STC 14/2003, de 28 de enero, FJ 12), e impidiendo la difusión de expresiones o mensajes insultantes o vejaciones que provoquen objetivamente el descrédito de aquélla (STC 216/2006, de 3 de julio, FJ 7).



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963351828682668459046

La misma resolución señala que “*La limitación del derecho al honor por la libertad de expresión tiene lugar cuando se produce un conflicto entre ambos derechos, que debe ser resuelto mediante técnicas de ponderación constitucional, teniendo en cuenta las circunstancias del caso. Por ponderación se entiende la operación por la cual, tras la constatación de la existencia de una colisión entre derechos, se proceda al examen de la intensidad y trascendencia con la cual cada uno de ellos resulta afectado, con el fin de elaborar una regla que permita, dando preferencia a uno u otro, la resolución del caso mediante su subsunción en ella.*

La técnica de ponderación exige valorar, en primer término, el peso en abstracto de los respectivos derechos fundamentales que entran en colisión. Desde este punto de vista, la ponderación debe partir de que el derecho a la libertad de expresión, si bien no es superior jerárquicamente, si ha de considerarse en abstracto, en situaciones de conflicto, prevalente sobre el derecho al honor por su doble significación como derecho de libertad, que atribuye una potestad jurídica a su titular, y como garantía institucional para el debate público y la formación de una opinión pública libre, indispensable para una sociedad democrática.

La ponderación debe tener en cuenta que la libertad de expresión comprende la crítica de la conducta de otro, aun cuando sea desabrida y pueda molestar, inquietar o disgustar a aquel contra quien se dirige, pues así lo requieren el pluralismo, la tolerancia y el espíritu de apertura, sin los cuales no existe una sociedad democrática.





(...) “Ha de tomarse en consideración si la crítica se proyecta sobre una materia de interés general o sobre personas que ejerzan un cargo público o una profesión de notoriedad o proyección pública, pues entonces el peso de la libertad de expresión es más intenso. La relevancia pública o interés general constituye un requisito para que pueda hacerse valer la prevalencia del derecho a la libertad de expresión cuando las expresiones proferidas redunden en descrédito del afectado. (...) La protección del derecho al honor debe prevalecer frente a la libertad de expresión cuando se emplean frases y expresiones ultrajantes u ofensivas, sin relación con las ideas u opiniones que se expongan, y por tanto, innecesarias a este propósito, dado que el artículo 20.1.a) de la Constitución no reconoce un pretendido derecho al insulto, que sería, por lo demás, incompatible con ella. Son también relevantes otras circunstancias, como son si las expresiones ofensivas se han pronunciado en el curso de una intervención oral en un debate o, por el contrario, han sido consignadas con el sosiego y la meditación que es presumible en quien redacta un escrito que se destina a su publicación, si son aisladas o se han repetido en el tiempo, pues la reiteración exhaustiva de la crítica, la dureza de los términos y el plazo de duración le acaban proporcionando un matiz desproporcionado si tiene como clara finalidad la crítica política o si lo que se pretende es insultar”.

Las pruebas han demostrado, en opinión de esta juzgadora, que el artículo litigioso contenía datos objetivamente inveraces; en concreto, se afirmaba en el mismo que, tras vender D. Jesús Encinar el portal IDEALISTA a APAX PARTNERS en 2015 por 226 millones de euros (hecho no cuestionado), y obtener una ganancia de 25 millones de euros a través de TECNOFOBIA (tampoco negado), empezó a invertir en pisos por dos vías, una la compra directa, y otra la concesión de préstamos a MDS REIT, socimi especializada en la zona sur de la capital; seguidamente señalaba que el administrador de MDS, D. Gabriel Duaso Anso, era propietario de una empresa inmobiliaria, ADLER AMEISE (otro hecho objetivo que no se cuestiona), y que, y aquí radica el problema, TECNOFOBIA es apoderada de ADLER, afirmando literalmente que “Encinar tiene pleno poder de decisión en ella”. Tras esta frase aparece en el artículo el organigrama titulado “entramado societario e inmobiliario de los Encinar”, en el que se muestra a D. Jesús Encinar y TECNOFOBIA como apoderados de ADLER AMEISE, y a D. Fernando Encinar como prestamista a MDS, de la cual D. Gabriel es apoderado, siendo a su vez propietario de ADLER. El artículo vuelve a afirmar más adelante que ADLER AMEISE está “bajo el poder de decisión de Jesús Encinar”, porque (eso es lo que significan los dos puntos que siguen) TECNOFOBIA fue nombrada apoderada en 2017. Una vez presentado el “entramado”, el artículo desgrana la operativa de MDS, uniendo a ella a TECNOFOBIA, y su relación con viviendas pequeñas o muy pequeñas, bajos y en ocasiones sótanos, y en general sin reformar, ilustrando la información con dos fotografías de una o dos viviendas en malas condiciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963351828682459046





resultado menos completa de lo debido. Preguntada Dña. Analía sobre este extremo, declaró que no indagó mucho y no vio el contenido del poder. Al presentar a “Encinar” (sin especificar) como apoderado de ADLER, empresa del administrador de MDS, y afirmar que tenía “pleno poder de decisión”, el artículo vinculaba a los actores con las decisiones empresariales de dichas mercantiles, y en definitiva con su política de compra de pisos en determinados barrios de la ciudad y con actividades que el artículo presentaba como especuladoras.

El efecto de la información ha quedado acreditado. Usuarios de redes sociales insultando a los Srs. Encinar, artículos de prensa emitiendo opiniones en descrédito de ellos y de la empresa, preguntas directas sobre la información en un programa de televisión de máxima audiencia; consta acreditado que incluso alguna persona de la política madrileña se hizo eco en redes de la información divulgada.

En opinión de esta juzgadora, en la colisión entre libertad de información y derecho al honor ha de primar en este caso este último, máxime considerando que las informaciones no eran enteramente veraces y transmitían una imagen negativa de los actores. Se reconoce la trascendencia de la materia, como factor de ponderación, y precisamente por eso, porque era (y sigue siendo) una materia muy sensible para el público general, es exigible una estricta pulcritud, un especial cuidado en la información que se transmite; en juego no está solo el honor personal y el prestigio empresarial, sino incluso el rendimiento económico de un negocio en el que se invierten considerables recursos. La investigación que se realizó fue incompleta y sesgada, y ese único dato del apoderamiento ya referido generaba en cascada una imagen de intervención directa de los actores en una gestión empresarial éticamente discutible. El artículo no expresa opiniones, que en su caso estarían amparadas por el derecho de libertad de expresión, sino que presenta hechos objetivos que eran falsos.

Procede en consecuencia declarar la existencia de intromisión ilegítima en el derecho al honor y el prestigio de los actores, condenando a las demandadas a no reiterar esta conducta, y a TITANIA a retirar el artículo de sus servidores, y a publicar la sentencia (encabezamiento y fallo) en la forma solicitada en la demanda.

CUARTO. La petición indemnizatoria se trata en este Fundamento de forma separada.

El daño moral se presume una vez producida la intromisión ilegítima, conforme a lo dispuesto por el art. 9.3 LO 1/1982. A propósito de la indemnización, la SAP Madrid, sección 9, nº 494/2021, de 14 de octubre, recoge la doctrina de la STS 130/2020, de 27 de febrero, que a su vez se remite a la STS de 5 de junio de 2015, rec. Nº 3303/2012, según la cual *“dada la presunción iuris et de iure, esto es, no susceptible de prueba en contrario, de existencia de perjuicio indemnizable, el hecho de que la valoración del daño moral no pueda obtenerse de una prueba objetiva no excusa ni imposibilita legalmente a los tribunales para*





fijar su cuantificación (...) Se trata por tanto de una valoración estimativa que (...) ha de atender a los parámetros previstos en el art. 9.3 de la Ley Orgánica 1/1982, de acuerdo con la incidencia que en cada caso tengan las circunstancias relevantes para la aplicación de tales parámetros, utilizando criterios de prudente arbitrio". La SAP recuerda que el TS rechaza las indemnizaciones de carácter simbólico, porque, según señala la STS 386/2011, de 12 de diciembre, "al tratarse de derechos protegidos por la CE como derechos reales y efectivos, con la indemnización solicitada se convierte la garantía jurisdiccional en un acto meramente ritual o simbólico incompatible con el contenido de los artículos 9.1, 1.1 y 53.2 CE y la correlativa exigencia de una reparación acorde con el relieve de los valores e intereses en juego".

Las demandadas argumentan que no se han producido daños, que no se acreditan pérdidas económicas derivadas de la publicación del artículo. Esto es cierto, en lo referente a daños emergentes por pérdida de negocio, perjuicios materiales, etc. Sin embargo la ley y la jurisprudencia contemplan la indemnización de los daños morales, que por su propia naturaleza son difíciles de demostrar y de cuantificar. La ausencia de prueba no significa prueba de ausencia. Es fácil comprender que verse insultado y ofendido en redes sociales, un ámbito en el que la empresa y sus propietarios operaban con asiduidad porque es un canal apto para su negocio, debió causar commoción constitutiva de daños morales. No obstante, no consta probado que estos hechos tuvieran una extensión temporal dilatada, ni que los actores vieran frustradas expectativas de negocio o ganancia por su causa; no se ha probado la necesidad de abandonar las redes por este motivo, ni la de desalojar la sede de TECNOFOBIA por actos vandálicos, que de haberse producido debían haber sido denunciados.

En estas circunstancias, esta juzgadora considera oportuno limitar la indemnización a 5.000,00 euros para cada uno de los demandantes.

QUINTO. De conformidad con lo establecido en el art. 394 LEC, siendo parcialmente estimada la demanda, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Vistos los artículos citados, y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en representación de D. Jesús Encinar, D. Fernando Encinar, y la entidad IDEALISTA S.A.U., contra la mercantil TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.L. y Dña. Analía Plaza, debo declarar y declaro que el contenido de la publicación realizada en el diario digital EL CONFIDENCIAL.COM el día 19 de marzo de 2018 bajo el título "LOS





FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” supone una intromisión ilegítima en el derecho al honor de D. Jesús y D. Fernando Encinar y en el prestigio de IDEALISTA S.A.U., y debo condenar y condeno a las codemandadas de forma solidaria al pago en concepto de indemnización de la suma total de 15.000,00 euros, correspondiendo 5.000,00 euros a cada uno de los actores.

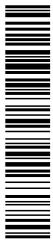
Igualmente condeno a las demandadas a que en el futuro se abstengan de reiterar las conductas que han supuesto la legítima intromisión al derecho al honor de los actores, y a TITANIA COMPAÑÍA EDITORIAL S.L. a retirar la información publicada el día 19 de marzo de 2018 bajo el título “LOS FUNDADORES DE IDEALISTA COMPRAN EN BARRIOS POBRES. EL IMPERIO DE LOS ENCINAR: CONTROLAN 130 DE LOS PISOS MÁS RENTABLES DE MADRID” de sus servidores, y a publicar en el mismo diario la sentencia que en su día se dicte (encabezamiento y fallo) en la que se reconozca haberse producido la injerencia, con llamamiento en portada (donde deberá quedar publicada 24 horas ininterrumpidas) y en los mismos términos usados para la publicación original, así como a difundir la sentencia en las cuentas de las codemandadas en redes sociales, de la misma forma que fue publicitada la información litigiosa, y específicamente que se publique en su perfil social twitter seis veces entre las 10 y las 20 horas del día de publicación.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Esta sentencia no es firme, y contra ella cabe recurso de apelación, a interponer por escrito ante este Juzgado en término de veinte días desde el siguiente al de su notificación, para ante la Audiencia Provincial de Madrid.

Conforme a lo establecido en la Instrucción 8/2009, dictada al amparo de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, introducida por LO 1/2009, de 3 de noviembre, se advierte a las partes de la necesidad de constituir depósito de 50,00 euros para interponer recurso de apelación contra la presente sentencia, debiendo en su caso acompañar al escrito de interposición del mismo el resguardo acreditativo del ingreso en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, en el cual se deberá indicar el código 02, haciendo constar que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

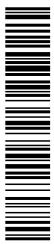




PUBLICACIÓN. La presente resolución ha sido dictada, leída y publicada por la Juez que la suscribe, hallándose celebrando audiencia pública en el día de su fecha, esto es a 14 de febrero de 2022, doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963351828682668459046



Madrid

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia firmado electrónicamente por MARÍA DEL ROCÍO MONTES ROSADO

**JUZGADO DE 1^a INSTANCIA N^º 47 DE MADRID**

Calle del Poeta Joan Maragall, 66, Planta 2 - 28020

Tfno: 914437985

Fax: 914205716

42070000

NIG: 28.079.00.2-2019/0139391

Procedimiento: Proced. Ordinario (Dcho al honor, intimidad, imagen y cualquier otro derecho fundamental - 249.1.2) 855/2019

Materia: Derechos Fundamentales

Demandante: D./Dña. FERNANDO ENCINAR RODRIGUEZ, D./Dña. JESUS ENCINAR RODRIGUEZ y IDEALISTA S.A.U

PROCURADOR D./Dña. RAMON RODRIGUEZ NOGUEIRA

Demandado: D./Dña. ANALIA PLAZA y TITANIA COMPAÑIA EDITORIAL SL
PROCURADOR D./Dña. MARIA ICIAR DE LA PEÑA ARGACHA**DILIGENCIA DE CONSTANCIA.-** En Madrid, a dieciséis de febrero de dos mil veintidós.

La extiendo yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia, para hacer constar que en el día de hoy, se integra la sentencia en el sistema de gestión procesal para su firma por el juez, una vez debidamente firmada, procédase a su notificación a las partes, quedando en el sistema de gestión procesal el original de la sentencia, dejándose testimonio suficiente en autos, de lo que doy fe.

El/la Letrado/a de la Administración de Justicia

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Madrid

Este documento es una copia auténtica del documento Diligencia de Publicación firmado electrónicamente por ALEJANDRO ASENSIO MUÑOZ



Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 18/02/2022 08:33

Mensaje

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------------------|---|
| IdLexNet | 202210470969487 | | | | | | |
| Asunto | Sentencia (F.Resolucion 14/02/2022) | | | | | | |
| Remitente | <table border="1"><tr><td>Órgano</td><td>JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 47 de Madrid, Madrid [2807942047]</td></tr><tr><td>Tipo de órgano</td><td>JDO. PRIMERA INSTANCIA</td></tr><tr><td>Oficina de registro</td><td>OF. REGISTRO Y REPARTO PRIMERA INSTANCIA [2807900006]</td></tr></table> | Órgano | JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 47 de Madrid, Madrid [2807942047] | Tipo de órgano | JDO. PRIMERA INSTANCIA | Oficina de registro | OF. REGISTRO Y REPARTO PRIMERA INSTANCIA [2807900006] |
| Órgano | JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 47 de Madrid, Madrid [2807942047] | | | | | | |
| Tipo de órgano | JDO. PRIMERA INSTANCIA | | | | | | |
| Oficina de registro | OF. REGISTRO Y REPARTO PRIMERA INSTANCIA [2807900006] | | | | | | |
| Destinatarios | <table border="1"><tr><td>RODRIGUEZ NOGUEIRA, RAMON [445]</td></tr><tr><td>Colegio de Procuradores</td><td>Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid</td></tr><tr><td>DE LA PEÑA ARGACHA, MARIA ICIAR [700]</td></tr><tr><td>Colegio de Procuradores</td><td>Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid</td></tr></table> | RODRIGUEZ NOGUEIRA, RAMON [445] | Colegio de Procuradores | Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid | DE LA PEÑA ARGACHA, MARIA ICIAR [700] | Colegio de Procuradores | Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid |
| RODRIGUEZ NOGUEIRA, RAMON [445] | | | | | | | |
| Colegio de Procuradores | Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid | | | | | | |
| DE LA PEÑA ARGACHA, MARIA ICIAR [700] | | | | | | | |
| Colegio de Procuradores | Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid | | | | | | |
| Fecha-hora envío | 18/02/2022 08:00:58 | | | | | | |
| Documentos | <p>3185378_2022_I_362894068.PDF (Principal) Hash del Documento: 173ba0cafae67da9de04114aadba2fe187d6d64365f53def2932ee4eca969030</p> <p>3185378_2022_E_65099132.ZIP (Anexo) Hash del Documento: 9afae08e580622a4a2ba5e8f43536726df231879a297c8f096954cfdc722963a</p> | | | | | | |
| Datos del mensaje | <table border="1"><tr><td>Procedimiento destino</td><td>Sentencia (F.Resolucion 14/02/2022) Nº 0000855/2019</td></tr><tr><td>Detalle de acontecimiento</td><td>Sentencia (F.Resolucion 14/02/2022)</td></tr><tr><td>NIG</td><td>2807900220190139391</td></tr></table> | Procedimiento destino | Sentencia (F.Resolucion 14/02/2022) Nº 0000855/2019 | Detalle de acontecimiento | Sentencia (F.Resolucion 14/02/2022) | NIG | 2807900220190139391 |
| Procedimiento destino | Sentencia (F.Resolucion 14/02/2022) Nº 0000855/2019 | | | | | | |
| Detalle de acontecimiento | Sentencia (F.Resolucion 14/02/2022) | | | | | | |
| NIG | 2807900220190139391 | | | | | | |

Historia del mensaje

| Fecha-hora | Emisor de acción | Acción | Destinatario de acción |
|---------------------|---|--------------|---|
| 18/02/2022 08:33:05 | RODRIGUEZ NOGUEIRA, RAMON [445]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid | LO RECOGE | |
| 18/02/2022 08:08:24 | Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid (Madrid) | LO REPARTE A | RODRIGUEZ NOGUEIRA, RAMON [445]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid |

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.