



Roj: **STS 1991/2017** - ECLI: **ES:TS:2017:1991**

Id Cendoj: **28079119912017100010**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **24/05/2017**

Nº de Recurso: **197/2015**

Nº de Resolución: **324/2017**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

CASACIÓN núm.: 197/2015 Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMOSala de lo CivilPLENO

Sentencia núm. 324/2017

Excmos. Sres. y Excma. Sra. D. Francisco Marín Castán, presidente D. José Antonio Seijas Quintana D. Antonio Salas Carceller D. Francisco Javier Arroyo Fiestas D. Ignacio Sancho Gargallo D. Francisco Javier Orduña Moreno D. Rafael Sarazá Jimena D. Eduardo Baena Ruiz D. Pedro José Vela Torres D^a. M. Ángeles Parra Lucán

En Madrid, a 24 de mayo de 2017 Esta sala ha visto en Pleno el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Valencia, sección 7.^a, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Valencia. El recurso fue interpuesto por Genoveva, representada por el procurador Eulogio Paniagua García. Es parte recurrente Rebeca, representada por la procuradora Victoria Pérez-Mulet y Díez-Picazo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia **1.** La procuradora M.^a Luisa Izquierdo Tortosa, en nombre y representación de Genoveva, interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Valencia, contra la entidad Jardines-V S.A., para que se dictase sentencia: «estimando esta demanda en todas sus pretensiones, se condene a la demanda a: » **1º.**- Realizar las obras y reparaciones necesarias para la correcta ejecución de la colocación del suelo de terrazo de conformidad con lo inicialmente contratado y en los términos que constan en el informe pericial de Don Romulo y Doña Benita. » Para el caso de que no se realizasen las obras y reparaciones por la parte demandada, esta deberá ser condenada a abonar a mis representados la cantidad de 48.822,39 euros (cuarenta y ocho mil ochocientos veintidós euros con treinta y nueve céntimos) IVA incluido para proceder a la ejecución de las obras por parte de mis representados y a costa y cargo de los demandados, cantidad que se calcula prudencialmente en estos momentos y, que deberá ser actualizada al momento de la ejecución por las posibles variaciones que puedan sufrir los precios. » **2º.**- Al pago de la cantidad de 1.000 euros (mil euros) para proceder al pago del alojamiento en una vivienda de alquiler, durante el tiempo en que mi representada deba alojarse fuera de su domicilio para efectuar las obras y reparaciones necesarias, cantidad esta que se calcula prudencialmente en estos momentos y que deberá ser actualizada al momento de la ejecución de las obras por las posibles variaciones que puedan sufrir los precios de alojamiento. » **3º.**- Al pago de la cantidad de 1.035,10 euros (mil euros (sic)) en concepto de pago de los honorarios de los Arquitectos Don Romulo y Doña Benita, por elaboración de los informes periciales aportados y al pago de la cantidad de 250,01 euros (doscientos cincuenta euros con un céntimo) importe de la factura de Espacio Luz y Orden S.L., empresa que realizó las catas necesarias, según facturas aportadas. » **4º.**- Al pago de las costas procesales causadas, por su más que evidente mala fe». **2.** El procurador Francisco Real Márquez, en representación de Rebeca (en calidad de liquidadora de la entidad Jardines V),



contestó a la demanda y pidió al Juzgado dictase sentencia: «por la que se resuelva: » b) En primer lugar, el acogimiento favorable de la excepción de prescripción alegada: » c) Y, de entrar en el fondo del asunto, dictar Sentencia pro al que se desestime en su integridad la demanda formulada en cuanto pudiera alcanzar a mi mandante, sin perjuicio del pronunciamiento que pueda recaer frente a terceros; absolviendo por lo tanto a mi mandante de todo pedimento deducido en su contra.» **3.** El Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Valencia dictó sentencia con fecha 27 de junio de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLO: 1.- Estimo en parte la demanda formulada por D.^a Genoveva contra "Jardines V, S.A.". » 2.- Condeno a la demandada a realizar las obras y reparaciones necesarias para la correcta ejecución en la colocación del suelo de terrazo de conformidad con lo inicialmente contratado y en los términos que constan en el dictamen pericial de D. Romulo y D.^a. Benita ; para el caso de que no se realizasen las obras, la demandada deberá pagar a la demandante la cantidad de 48.822,39.-? IVA incluido para proceder a la ejecución de las obras por su parte y a su costa y a cargo de la demandada. » 3.- Condeno a la demandada a pagar a la actora la cantidad que ésta tenga que pagar por el alojamiento en una vivienda en alquiler mientras se ejecuten las obras, en el caso de que se acredite, cantidad que se determinará, en su caso, en la fase de la ejecución de la sentencia, y con el límite de 1.000 ?. » 4.- Desestimo el resto de pretensiones deducidas por la demandante. » 5.- No se hace especial declaración en cuanto a las costas procesales». **SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia** **1.** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Rebeca , órgano liquidador de la entidad Jardines V. **2.** La resolución de este recurso correspondió a la sección 7.^a de la Audiencia Provincial de Valencia, mediante sentencia de 28 de noviembre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue: «FALLAMOS: Con estimación del recurso interpuesto por la representación procesal de D.^a Rebeca liquidadora de Jardines V S.A., contra la sentencia de fecha 27 de junio de 2014, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Valencia en autos de Juicio Ordinario n.º 741-12, debemos revocarla y la revocamos y, en su lugar dictamos otra por la que se desestima la demanda por falta de personalidad o de capacidad de ser parte en la demandada. Todo ello, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en ninguna de las instancias». **TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación** **1.** La procuradora M.^a Luisa Izquierdo Tortosa, en representación de Genoveva , interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Valencia, sección 7.^a. El motivo del recurso de casación fue: «1º) Infracción de art. 6.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el art. 228 del Código de Comercio, los arts. 238 a 248 del Reglamento del Registro Mercantil, los arts. 109 y 123 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, con sus concordantes, el art. 121 LSRL y los arts. 274.1, 277.2 y 280 a) y la disposición transitoria 6.^a.2 de la Ley de Sociedades Anónimas» **2.** Por diligencia de ordenación de 14 de enero de 2015, la Audiencia Provincial de Valencia, sección 7.^a, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días. **3.** Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente Genoveva , representada por el procurador Eulogio Paniagua García; y como parte recurrente Rebeca , representada por la procuradora Victoria Pérez-Mulet y Díez-Picazo. **4.** Esta sala dictó auto de fecha 11 de enero de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue: «Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Genoveva , contra la sentencia dictada, con fecha 28 de noviembre de 2014 por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7.^a), en el rollo de apelación n.º 477/2014, dimanante los autos de juicio ordinario n.º 741/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Valencia». **5.** Dado traslado, la representación procesal de Rebeca , presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario. **6.** Al no solicitarse la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo por el Pleno de la sala el día 26 de abril de 2017, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes **1.** Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia. La sociedad Jardines V, S.A. promovió la construcción del edificio denominado DIRECCION000 , en la localidad de Riba-roja del Turia, provincia de Valencia. El edificio está situado en el número NUM000 de la AVENIDA000 . El 13 de septiembre de 2005, Jardines V, S.A vendió en escritura pública el piso correspondiente a la puerta NUM001 de este edificio a Genoveva . La cédula de habitabilidad se había obtenido el 22 de julio de 2005 y la vivienda fue entregada el 13 de septiembre de 2005. Jardines V, S.A. otorgó escritura pública de disolución y liquidación el 2 de febrero de 2009 y esta escritura fue inscrita en el Registro Mercantil el 13 de marzo de 2009. El Registro procedió a cancelar la hoja registral de la sociedad. **2.** Genoveva , después de advertir que existían defectos en la colocación del pavimento de la vivienda, ejerció una acción contra Jardines V, S.A en la que pedía que la demandada fuera condenada a realizar las obras y reparaciones necesarias para la correcta colocación del suelo de terrazo, de conformidad con lo inicialmente pactado. Para el caso en que no cumpliera o no pudiera cumplir con esta obligación de hacer, solicitaba la condena de la demandada al pago del valor de estas obras, que cuantificaba en 48.822,39 euros (IVA incluido). También pedía la condena al pago de 1.000 euros por el necesario desalojo



de la vivienda para que pudieran realizarse las obras, 1.035,10 euros por los honorarios de los arquitectos que informaron sobre los defectos y su posible reparación y 250,01 euros por el coste de las catas que hubo que realizar. **3.** Compareció y contestó a la demanda la liquidadora de Jardines V, S.A., Rebeca. En primer lugar excepcionó la falta de capacidad para ser parte de Jardines V, S.A., pues carecía en ese momento de personalidad jurídica, en la medida en que estaba disuelta, liquidada y cancelada su hoja registral. También excepcionó la prescripción de la acción, pues se había cumplido el plazo previsto en el art. 18.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), en cuanto que la vivienda se entregó el día 13 de septiembre de 2005 y las primeras reclamaciones datan de 2011. Además excepcionó la falta de litisconsorcio pasivo necesario, porque la demanda no se dirigió contra el resto de los agentes de la edificación. En cuanto al fondo del asunto, afirmó que la sociedad demandada actuó como promotora del edificio, pero no como constructora. Negó la existencia de un incumplimiento contractual y afirmó que la memoria de calidades no constituía parte del contrato. Rechazó su responsabilidad sobre los eventuales daños, cuya acreditación debía realizarse en el juicio, y, en su caso, atribuyó la responsabilidad de los mismos a los otros agentes de la edificación. **4.** El juzgado de primera instancia desestimó las excepciones formuladas, también la de falta de capacidad para ser parte de la sociedad demandada. En cuanto a la excepción de prescripción, el juez advirtió que el art. 18 LOE, cuando prevé un plazo de prescripción de dos años respecto de las acciones de responsabilidad previstas en art. 17 por los daños materiales dimanantes de vicios o defectos, añade: «sin perjuicio de las acciones que puedan subsistir para exigir responsabilidades por incumplimiento contractual». La acción ejercitada, entendió el juez de primera instancia, era de incumplimiento contractual, sujeta al correspondiente plazo de prescripción, que no se había cumplido. Luego entró en el fondo del asunto y apreció la existencia de los vicios y defectos en la instalación del terrazo, así como la responsabilidad de la sociedad demandada. En consecuencia, condenó a la demandada a realizar las obras de reparación y, de no hacerlo, al pago del coste de reparación que cifraba en la cantidad reclamada, 48.822,39 euros (IVA incluido). También condenó al pago del coste del alquiler de una vivienda para la demandante, mientras se realizan las obras, y con el límite de la suma solicitada por este concepto, 1.000 euros. La sentencia desestimó el resto de las pretensiones contenidas en la demanda. **5.** La sentencia de primera instancia sólo fue recurrida en apelación por la parte demandada. El recurso reitera las tres excepciones procesales formuladas en su contestación a la demanda: falta de capacidad para ser parte de la sociedad demandada, porque se encuentra disuelta, liquidada y su hoja registral cancelada; prescripción de la acción, que es la de vicios en la construcción del art. 17 LOE; y falta de litisconsorcio pasivo necesario, porque respecto de esta acción no se demandó al resto de los agentes de la edificación. Y en cuanto al fondo del asunto, el recurso combate la valoración de la prueba realizada por el juzgado, en relación con la apreciación del incumplimiento contractual y la valoración del coste de la reparación. **6.** La sentencia de apelación estima el recurso, al apreciar que la sociedad demandada carecía de capacidad para ser parte, porque estaba disuelta, liquidada e inscrita en el Registro Mercantil la correspondiente escritura de disolución y liquidación. Al carecer de personalidad jurídica, al tiempo de presentarse la demanda, carecía de capacidad para ser parte. E invoca la sentencia de esta sala 503/2012, de 25 de julio, en el siguiente sentido: «Esta sentencia, señala que no se puede demandar a una sociedad anónima con inscripción cancelada sin solicitar al tiempo del Juzgado que deje sin efecto dicha cancelación, es decir considera que si no aparece inscrita en el Registro Mercantil, carece de capacidad para ser parte de un proceso, según el art 6 LEC al carecer ya de representantes y patrimonio, por lo que es inútil iniciar una acción contra ella, aunque los acreedores podrán pedir la nulidad de la cancelación para interesar la satisfacción de su crédito, independientemente de la responsabilidad que tengan los socios y los liquidadores, y tal como recoge la nueva Ley sociedades de capital, sin que en ningún momento se haga referencia a responsabilidad alguna atribuible a la sociedad cancelada». **7.** Frente a la sentencia de apelación, la demandante interpone recurso de casación, sobre la base de un motivo. Al margen de que deba o no estimarse el recurso, se justifica adecuadamente el interés casacional al invocar dos sentencias de esta sala (sentencias de 20 de marzo de 2013 y 27 de diciembre de 2011) cuya doctrina habría quedado infringida por la sentencia recurrida.

SEGUNDO. Recurso de casación 1. Formulación del motivo. El motivo denuncia la infracción de art. 6.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), el art. 228 del Código de Comercio (Ccom), los arts. 238 a 248 del Reglamento del Registro Mercantil (RRM), los arts. 109 y 123 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (LSRL), con sus concordantes, el art. 121 LSRL y los arts. 274.1, 277.2 y 280 a) y la disposición transitoria 6ª.2 de la Ley de Sociedades Anónimas (LSA). El recurso argumenta que según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida en las sentencias de 20 de marzo de 2013 y 27 de diciembre de 2011, «por más que una sociedad mercantil haya sido disuelta y liquidada e inscrita la liquidación en el Registro Mercantil, su personalidad jurídica persiste mientras existan o puedan existir o aparecer con el transcurso del tiempo, efectos jurídicos derivados de los contratos, relaciones jurídicas o de los actos de cualquier tipo llevados a términos durante el tiempo en que realizó su actividad empresarial, sin necesidad de solicitar la nulidad de la cancelación». En este sentido, considera que la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2012, en que se apoya la sentencia recurrida, no constituye jurisprudencia, pues se trata de un pronunciamiento aislado, que no sólo no ha sido



reiterado, sino que se ha contrariado por la reseñada sentencia de 20 de marzo de 2013. Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación. **2. Estimación del motivo.** Nos encontramos con una sociedad de capital, válidamente constituida, y por lo tanto que ha estado inscrita en el Registro Mercantil, y que, conforme a las previsiones legales, fue disuelta y liquidada. Y el liquidador, en cumplimiento de lo prescrito en el art. 278 LSA, entonces en vigor, solicitó y obtuvo del registrador la cancelación de los asientos referentes a la sociedad extinguida. El art. 6.1.3º LEC atribuye capacidad para ser parte a las personas jurídicas. En la actualidad existen pronunciamientos contradictorios de esta sala sobre la capacidad para ser parte de la sociedad de capital disuelta y liquidada, después de la cancelación de todos sus asientos registrales. i) Por una parte, las sentencias 979/2011, de 27 de diciembre, y 220/2013, de 20 de marzo, reconocen capacidad para ser parte a estas sociedades, por entender que pervive su personalidad jurídica, aunque sólo sea para atender a las relaciones jurídicas pendientes: «La personalidad jurídica de las sociedades mercantiles no concluye con la formalización de las operaciones liquidatorias, sino cuando se agotan todas sus relaciones jurídicas, debiendo, mientras, responder de las obligaciones antiguas no extinguidas y de las obligaciones sobrevenidas (Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 13 Mayo 1992). »Como reiteradamente ha venido declarando el referido Centro, la cancelación de los asientos registrales de una sociedad es una mera fórmula de mecánica registral que tiene por objetivo consignar una determinada vicisitud de la sociedad (en el caso debatido, que ésta se haya disuelto de pleno derecho), pero que no implica la efectiva extinción de su personalidad jurídica, la cual no se produce hasta el agotamiento de todas las relaciones jurídicas que la sociedad entablara (Cfr. arts. 121 y 123 LSRL, 228 CC y 274.1, 277.2 y 280 a y disp. trans. 6.ª.2 LSA). Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 27 Dic. 1999. [...] »Como establece la doctrina más autorizada al no haberse concluido el proceso liquidatorio en sentido sustancial, aunque sí formal, los liquidadores continuarán como tales y deberán seguir representando a la sociedad mientras surjan obligaciones pendientes o sobrevenidas, máxime cuando la inscripción de cancelación en el Registro Mercantil, no tiene efecto constitutivo, sino meramente declarativo». ii) Y, por otra, la sentencia 503/2012, de 25 de julio, después de considerar que «la cancelación de los asientos registrales -de la sociedad disuelta y liquidada- señala el momento de la extinción de la personalidad social», concluye que no cabe demandar a una sociedad que carece de personalidad jurídica sin pretender al mismo tiempo que la recobre: «La disolución y la liquidación de la sociedad anónima tienen como finalidad fundamental la desaparición de la persona jurídica social por medio de un proceso en el cual, a la disolución, sucede el período de liquidación y a éste la extinción formal de la sociedad. »El artículo 278 del TR de la Ley de Sociedades Anónimas, vigente en aquella fecha, disponía que «aprobado el balance final, los liquidadores deberán solicitar del Registrador mercantil la cancelación de los asientos referentes a la sociedad extinguida y depositar en dicho Registro los libros de comercio y documentos relativos a su tráfico» [...] »La cancelación de los asientos registrales señala el momento de extinción de la personalidad social. Si la sociedad anónima adquiere su personalidad jurídica en el momento en que se inscribe en el Registro (art. 7 TRLSA), correlativamente la cancelación de las inscripciones referentes a la entidad debe reputarse como el modo de poner fin a la personalidad que la Ley le confiere. Una sociedad liquidada y que haya repartido entre los socios el patrimonio social, es una sociedad vacía y desprovista de contenido, aunque resulta necesaria la cancelación para determinar de modo claro, en relación con todos los interesados, el momento en que se extingue la sociedad. Éste es el sentido de la exigencia de que los liquidadores se manifiesten sobre la liquidación realizada (artículo 247.2 RRM), manifestación que será objeto de la oportuna calificación del Registrador (artículo 18.2 Código de Comercio), cerrándose así el proceso de extinción. »Sin embargo, como resulta obvio, la cancelación no tiene carácter sanatorio de los posibles defectos de la liquidación. La definitiva desaparición de la sociedad sólo se producirá cuando la cancelación responda a la situación real; o sea, cuando la sociedad haya sido liquidada en forma y no haya dejado acreedores insatisfechos, socios sin pagar ni patrimonio sin repartir. En otro caso, los socios y los acreedores podrán lógicamente, conforme a las normas generales, pedir la nulidad de la cancelación y la reapertura de la liquidación, para interesar al tiempo la satisfacción de su crédito, demandado en todo caso a aquellos que hubieren propiciado una indebida cancelación de la inscripción de la sociedad. Lo que no resulta conforme a lo ya razonado es que se demande, sin más, a una sociedad que carece de personalidad jurídica sin pretender al mismo tiempo que la recobre». **3.** Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado, siguiendo una secular doctrina, se alinea con la postura de las sentencias 979/2011, de 27 de diciembre, y 220/2013, de 20 de marzo, que a su vez se hacían eco de la doctrina de la Dirección General. Esta doctrina se halla contenida, entre otras, en la resolución de 14 de diciembre de 2016, que cita las anteriores resoluciones de 13 y 20 de mayo de 1992, 15 de febrero de 1999, 14 de febrero de 2001, 29 de abril de 2011 y 17 de diciembre de 2012: «(...) después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular, de forma que la cancelación de sus asientos no perjudica al acreedor, toda vez que se mantiene la aptitud de la sociedad para ser titular de derechos y obligaciones, mientras no se hayan agotado todas las relaciones jurídicas de la misma. La cancelación de los asientos registrales de una sociedad no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una



vicisitud de la sociedad, que en el caso de liquidación es que se considere terminada la liquidación. Por ello, no impedirá la ulterior responsabilidad de la sociedad si después de formalizarse e inscribirse la escritura pública de extinción de la sociedad aparecieren bienes sociales no tenidos en cuenta en la liquidación (cfr. artículo 398 de la Ley de Sociedades de Capital)». 4. Aunque con carácter general suele afirmarse que las sociedades de capital adquieren su personalidad jurídica con la inscripción de la escritura de constitución y la pierden con la inscripción de la escritura de extinción, esto no es del todo exacto. En el caso de las sociedades de capital, anónimas y limitadas, tanto bajo la actual Ley de Sociedades de Capital, como bajo las anteriores leyes de sociedades anónimas y de sociedades de responsabilidad limitada, la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de constitución es y era necesaria para adquirir la personalidad jurídica propia del tipo social elegido. En este sentido se expresa el actual art. 33 LSC, cuando regula los efectos de la inscripción, y antes lo hacía el art. 7.1 LSA. Pero la falta de inscripción de la escritura de constitución no priva de personalidad jurídica a la sociedad, sin perjuicio de cuál sea el régimen legal aplicable en función de si se trata de una sociedad en formación o irregular. En uno y en otro caso, tienen personalidad jurídica, y consiguientemente gozan de capacidad para ser parte conforme al art. 6.1.3º LEC. Sin perjuicio, además, de los supuestos previstos en el art. 6.2 LEC en los que se reconoce capacidad para ser demandadas a «las entidades que, no habiendo cumplido con los requisitos legalmente establecidos para constituirse en personas jurídicas, estén formadas por una pluralidad de elementos personales y patrimoniales puestos al servicio de un fin determinado». Por otra parte, aunque la inscripción de la escritura de extinción y la cancelación de todos los asientos registrales de la sociedad extinguida conlleva, en principio, la pérdida de su personalidad jurídica, en cuanto que no puede operar en el mercado como tal, conserva esta personalidad respecto de reclamaciones pendientes basadas en pasivos sobrevenidos, que deberían haber formado parte de las operaciones de liquidación. A estos efectos, relacionados con la liquidación de la sociedad, esta sigue teniendo personalidad, y por ello capacidad para ser parte demandada. En otros términos, empleados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, «después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular» (Resolución de 14 de diciembre de 2016). 5. La Ley de Sociedades Anónimas de 1989, aplicable al caso, si bien no hace expresa referencia al otorgamiento de la escritura de extinción y a su inscripción en el Registro Mercantil, en su art. 278 prevé la cancelación registral de los asientos referentes a la sociedad, una vez concluida su liquidación: «Aprobado en el Balance final, los liquidadores deberán solicitar del Registrador mercantil la cancelación de los asientos referentes a la Sociedad extinguida y depositar en dicho Registro los libros de Comercio y documentos relativos a su tráfico». La Ley de Sociedades de Capital de 2010, al igual que la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1995, prevé que el liquidador otorgue una escritura pública de extinción (art. 395 LSC), que contendrá las siguientes manifestaciones: «a) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo de aprobación del balance final sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto. b) Que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos. c) Que se ha satisfecho a los socios la cuota de liquidación o consignado su importe». Además, el apartado 2 del art. 395 LSC dispone: «A la escritura pública se incorporarán el balance final de liquidación y la relación de los socios, en la que conste su identidad y el valor de la cuota de liquidación que les hubiere correspondido a cada uno». Esta última previsión tiene importancia para poder hacer efectiva la responsabilidad de los antiguos socios respecto de los pasivos sobrevenidos (art. 399 LSC). En cualquier caso, el art. 396 LSC prevé la inscripción registral de la escritura de extinción, en la que se «transcribirá el balance final de liquidación y se hará constar la identidad de los socios y el valor de la cuota de liquidación que hubiere correspondido a cada uno de ellos, y se expresará que quedan cancelados todos los asientos relativos a la sociedad». Ya sea bajo la Ley de Sociedades Anónimas, ya sea bajo la Ley de Sociedades de Capital que, como hemos visto, completa el régimen de extinción de las sociedades anónimas, aunque formalmente la cancelación de los asientos registrales relativos a la sociedad conlleva su extinción, no podemos negarle cierta personalidad jurídica respecto de reclamaciones derivadas de pasivos sobrevenidos. Estas reclamaciones presuponen que todavía está pendiente alguna operación de liquidación. Es cierto que la actual Ley de Sociedades de Capital, en su art. 399, prevé la responsabilidad solidaria de los antiguos socios respecto de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de sus respectivas cuotas de liquidación, en caso de pasivos sobrevenidos. En muchos casos, para hacer efectiva esta responsabilidad, no será necesario dirigirse contra la sociedad. Pero reclamaciones como la presente, sin perjuicio de que acaben dirigiéndose frente a los socios para hacer efectiva responsabilidad solidaria hasta el límite de sus respectivas cuotas de liquidación, pueden requerir de un reconocimiento judicial del crédito, para lo cual resulte conveniente dirigir la demanda frente a la sociedad. En estos supuestos, en que la reclamación se basa en que el crédito reclamado debería haber formado parte de la liquidación, y que por lo tanto la practicada no es definitiva, no sólo no debemos negar la posibilidad de que pueda dirigirse la reclamación frente a la sociedad sino que, además, no debemos exigir la previa anulación de la cancelación y la reapertura formal de la liquidación. De este modo, no debe privarse a los acreedores de la posibilidad de dirigirse directamente contra la sociedad, bajo la representación de su liquidador, para reclamar judicialmente el crédito, sobre todo



cuando, en atención a la naturaleza del crédito, se precisa su previa declaración. Dicho de otro modo, a estos meros efectos de completar las operaciones de liquidación, está latente la personalidad de la sociedad, quien tendrá capacidad para ser parte como demandada, y podrá estar representada por la liquidadora, en cuanto que la reclamación guarda relación con labores de liquidación que se advierte están pendientes. Además, el art. 400 LSC atribuye esta representación a los (antiguos) liquidadores para la formalización de actos jurídicos en nombre de la sociedad, tras su cancelación. De ahí que ratifiquemos la posición contenida en las sentencias de esta sala de 979/2011, de 27 de diciembre, y 220/2013, de 20 de marzo, y entendamos que la sociedad demandada gozaba de capacidad para ser parte en este concreto pleito, en el que se reclama la reparación del perjuicio sufrido por un cumplimiento defectuoso de las obligaciones contractuales asumidas por la sociedad frente a la demandante.

TERCERO. Estimado el recurso de casación, asumimos la instancia y entramos a conocer del recurso de apelación. En la apelación se reiteraron las excepciones de prescripción de la acción y de falta de litisconsorcio pasivo necesario, además de impugnar la apreciación del incumplimiento contractual. Como muy bien argumenta la sentencia de primera instancia, la acción ejercitada y estimada es la de incumplimiento contractual, que expresamente está excluida, por el art. 18.1 LOE, del plazo de dos años de prescripción. Y no consta que se hubiera cumplido el plazo general de las acciones personales del art. 1964 CC, que tanto en el momento en que surgió la acción como cuando se ejercitó era de quince años. En consecuencia, procede confirmar la desestimación de la excepción de prescripción. En atención a la naturaleza de la acción ejercitada, de responsabilidad derivada de un incumplimiento contractual, no existe ninguna falta de litisconsorcio pasivo necesario por no haber sido demandados los otros agentes de la edificación. En primer lugar, porque no se ha ejercitado ninguna acción basada en el art. 17 LOE. Y en segundo lugar porque, aunque se hubiera ejercitado, la responsabilidad solidaria del promotor junto con otros agentes de la edificación, en función de los vicios o defectos denunciados, no exige que sean todos ellos demandados de forma conjunta, conforme a lo previsto en el art. 12 LEC. Este precepto prescribe lo siguiente: «Cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa». Como hemos recordado en otras ocasiones, por ejemplo en la sentencia 697/2013, de 15 de enero de 2014, «esta previsión normativa ha sido interpretada por la sala en el sentido de que el litisconsorcio necesario exige que concurren conjuntamente los siguientes requisitos: i) nexo común entre presentes y ausentes que configura una comunidad de riesgo procesal; ii) que ese nexo sea inescindible, homogéneo y paritario; y iii) que el ausente del proceso no haya prestado aquiescencia a la pretensión del actor (sentencias 266/2010, de 4 mayo, y 76/2011, de 1 de marzo)». En el marco de la acción ejercitada, no se aprecia, entre la promotora y el resto de los agentes de la edificación, un nexo común, inescindible, homogéneo y paritario, configurador de una comunidad de riesgo que justifique el litisconsorcio pasivo necesario.

CUARTO. En cuanto a la procedencia de la reclamación, también debemos desestimar el recurso de apelación. La promotora demandada ofreció a la demandante la venta de la vivienda con un determinado terrazo, que presuponía no sólo que el material empleado fuera el que aparecía en la memoria de materiales, que a estos efectos complementa el contrato, sino también su correcta colocación. La demandante, mediante el informe elaborado por los arquitectos Benita y Romulo , ha acreditado que la colocación del terrazo fue defectuosa, en cuanto que las piezas fueron colocadas de corrido, sin juntas de dilatación, y sobre él se levantó la tabiquería interior y la separación entre viviendas de yeso laminado, lo que provocó que entre otros efectos los siguientes: juntas abiertas, baldosas levantadas o rehundidas, rotura de piezas, elementos de rodapié levantados, piezas de terrazo sin suficiente mortero de agarre... Frente a la contundencia del informe técnico de estos arquitectos, que no sólo constata la existencia de los reseñados vicios y defectos en la instalación del terrazo, sino que explica su causa, imputable en todo caso a la promotora vendedora, la demandada no ha aportado ninguna prueba que lo contradiga, más allá de la cédula de habitabilidad. Esta última no es incompatible con la posterior aparición de los reseñados defectos, derivados de la defectuosa instalación del terrazo. Conforme al art. 1101 CC, la promotora vendedora está obligada a reparar el perjuicio derivado del cumplimiento defectuoso de su prestación, en este caso, volver a instalar correctamente el terrazo del piso, conforme a lo convenido. Por eso, es correcta la condena de hacer solicitada y estimada por la sentencia de primera instancia. Como también lo es que, en previsión de un incumplimiento *in natura* de esa obligación, se cuantifique su valor o coste, de acuerdo al reseñado informe pericial de los arquitectos Benita y Romulo , y que se condene a la demandada a su pago, caso de no cumplir con la obligación de reparación. Del mismo modo, forma parte del perjuicio sufrido por el cumplimiento defectuoso de la promotora, el coste del alquiler de una vivienda durante el tiempo en que necesariamente la demandante tenga que dejar libre la vivienda para que se realicen las obras. Con el límite advertido por el juez de primera instancia de los 1.000 euros, pues fue esta la cantidad reclamada en la demanda.



QUINTO. Costas **1.** Estimado el recurso de casación, no hacemos expresa condena en costas, de conformidad con el art. 398.2 LEC. **2.** La estimación de la casación ha supuesto la desestimación del recurso de apelación formulado por Jardines V, S.A., a quien imponemos las costas generadas por ese recurso (art. 398.1 LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Genoveva contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 7ª) de 28 de noviembre de 2014 (rollo 477/2014), que dejamos sin efecto. **2.º**- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la liquidadora de la sociedad Jardines V, S.A., Rebeca, contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Valencia de 27 de junio de 2014 (juicio ordinario 741/2012), cuya parte dispositiva confirmamos. **3.º**- No hacer expresa condena de las costas generadas por el recurso de casación. **4.º**- Imponer a la parte apelante las costas del recurso de apelación. Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.