



**PRESIDENTE****DON ALEJANDRO ROA NONIDE****DON RICARDO MARTÍN MARTÍN****MAGISTRADOS**

En PALMA DE MALLORCA, a catorce de diciembre de dos mil diecisiete.

La Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, formada por los Ilmos. Sres. Magistrados que constan al margen ha pronunciado

**EN NOMBRE DE S. M. EL REY**

la siguiente

**SENTENCIA nº. 531/2017**

En el procedimiento de despido colectivo registrado con el número 4/2017, que formulan los Delegados de personal D. Landelino , D. Rodrigo y Doña Ariadna , y en condición de representantes de los trabajadores de la empresa TR Hotel Torrenova S.L., demanda que se dirige frente a:

- 1) TR HOTEL TORRENOVA S.L.
- 2) ANIDA Operaciones Singulares , S.L.
- 3) ANJOCA Baleares S.A.

La parte actora comparece representada por el Letrado Sr. D. Antonio Font Mas.

Al referido litigio han sido llamados, además:

- 4) La Administración Concursal del TR Hotel Torrenova S.L.y
- 5) El Fondo de Garantía Salarial.

Habiéndose ampliado la demanda contra las empresas: TR Hoteles Alojamientos y Hostelerías S.A.; TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.; TR Hotel Jardín del Mar, S.A.; Business Management de TGR, S.L.; TR Hoteles y Alojamientos Mijas, S.L., Aljarafe Stars Hºoteles, S.A. y contra el Grupo Inmobiliario Tremon, S.A. y dirigida igualmente la acción contra la entidad Anida Operaciones Singulares S.A.

Ha sido Magistrado-Ponente el Ilmo. Sr. D. RICARDO MARTÍN MARTÍN, y deduciéndose de las actuaciones habidas los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En fecha 3 de febrero de 2017 se turnó a esta Sala de lo Social la demanda de despido colectivo formulada por D. Rodrigo y D<sup>a</sup>. Ariadna en su condición de representantes legales de los trabajadores de la empresa TR Hotel Torrenova, S.L., como delegados de personal.

Dicha demanda se dirigió inicialmente contra las empresas TR Hotel Torrenova, S.L. Anida Operaciones Singulares S.L. y Anjoca Baleares, S.A. Demanda en la que se solicitaba la nulidad o no ajustados a derecho subsidiariamente los despidos producidos en la Empresa condenando a las coodemandadas a la readmisión de los trabajadores afectados en sus puestos de trabajo en los términos establecidos en los apartados 2 y 3 del art. 123 de LRJS . más los salarios de tramitación que correspondan o subsidiariamente declarando la improcedencia de los despidos el día condenando al empresario en los términos en el artículo ante referido.

**SEGUNDO.-** Mediante decreto de 7 de febrero de 2017 se admitió a trámite la expresada demanda, se designó Magistrado-Ponente, se señaló con carácter urgente para la celebración de los acto de conciliación y juicio el día 2 de marzo de 2017 se efectuó el traslado y requerimiento dispuesto en el apartado 9º del art. 124, se recabó a la Autoridad Laboral copia del Expediente Administrativo, se dio traslado de toda la documentación a las partes.

Se acordó convocar al presente litigio a la Administración Concursal a la entidad TR Hotel Torrenova, S.L. y dar igualmente traslado de la demanda procediendo a la citación a juicio de El Fondo de Garantía Salarial.

Se acordó igualmente requerir a la parte actora para la aportación de los documentos que el expresado Decreto se señalan.



**TERCERO.-** Mediante Auto de 10 de febrero de 2017 la Sala acordó admitir cautelarmente los medios de prueba interesados por la parte actora en su escrito de demanda, citando a las entidades demandadas al objeto de practicar su interrogatorio librando sus correspondientes despachos.

**CUARTO.-** Mediante Auto de 21 de febrero de 2017 la Sala acordó admitir la incorporación al presente procedimiento de los particulares en relación al Concurso Ordinario 862/13 interesados por la parte actora en su escrito de 15/2/17, librando el correspondiente exhorto. Igualmente se acordó estar al correspondiente exhorto librado al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Palma en relación a los autos 7/12 interesando su testimonio y también incorporar la documentación por el Sr. Administrador Concursal TR. Hotel Torrenova, S.A.

**QUINTO.-** Que por Auto de 24 de febrero de 2017 la Sala acordó admitir cautelarmente los medios de prueba interesados por la parte codemandada Anjoca Baleares, S.A. en su escrito de 21 de febrero de 2017, citando al Auto de Juicio a D. Landelino al objeto de practicar su interrogatorio, llevar a término las documentales solicitadas y citando al acto del juicio en calidad de testigo a D. Claudio en su condición de Director del Hotel TR. Torrenova y otros Hoteles del Grupo Tremón.

**SEXTO.-** Mediante Auto de 9 de Marzo de 2017 la Sala acordó

1º) Tener por ampliada la demanda de despido colectivo presentada por los Delegados de Personal D. Landelino , D. Rodrigo y Doña Ariadna y que obran en representación de la totalidad de la plantilla de la empresa TR HOTEL RORRENOVA S.L. conforme a su escrito de 24-2-2017. Dirigiéndose en su consecuencia la acción entablada también contra las empresas: TR Hoteles Alojamientos y Hostelerías S.A.; TR Complejos Turísticos Insulares, S.L.; TR Hotel Jardín del Mar, S.A.; Business Management de TGR, S.L.; TR Hoteles y Alojamientos Mijas, S.L., Aljarafe Stars Hºoteles, S.A. y contra el Grupo Inmobiliario Tremon, S.A. y dirigida igualmente la acción contra la entidad Anida Operaciones Singulares S.A.

2º) Cítese en su consecuencia a las citadas empresas codemandadas para su comparecencia a los actos de conciliación y en su caso juicio que viene señalado para el próximo día CUATRO DE MAYO DE 2017 a las 10.00 horas, en la Sala de lo Social de este Tribunal Superior de Justicia de Baleares.

**SÉPTIMO.-** Mediante Decreto de 10 de Marzo de 2017 se acordó requerir a las demandadas Hotel Torrenova, S.L. y Anida, S.A. para que en el término de tres días informaran a los trabajadores que pudieron resultar afectados por la presente causa bajo el apercibimiento que establece el art. 75.5 de la Ley Reguladora . Haciendo extensivo el requerimiento a entidad Anjoca Baleares, S.A. como sucesora de las anteriores, así como las demás empresas respecto de las que se amplió la demanda, requiriéndose igualmente a la Administración Concursal para que aportara relación completa de la plantilla.

**OCTAVO.-** Mediante Auto de 29 de marzo de 2017 la Sala acordó admitir cautelarmente los medios de prueba interesados por la parte demandada TR. Hotel Torrenova, S.L. en su escrito del 22 de marzo de 2017, citando al acto de Juicio a D. Landelino , D. Rodrigo y Dña. Ariadna . Igualmente se acordó denegar la solicitud de interrogatorio de parte de los trabajadores del Hotel Torrenova, S.L. y admitir la práctica de prueba testifical de otros cinco trabajadores.

**NOVENO.-** Mediante Auto de 26 de abril de 2017 la Sala acordó admitir cautelarmente los medios de prueba interesados por la parte codemandada Anjoca Baleares, S.A. en su escrito de 25 de abril de 2017, citando al acto de juicio a los testigos D. Anselmo , Dª. Petra , D. Rodolfo y D. Ezequiel .

**DÉCIMO.-** El día 4 de mayo de 2017, fecha señalada finalmente para la celebración en los actos de conciliación y/o juicio, comparecieron por la parte demandante los tres Delegados de Personal debidamente representados conforme se indica:

Por la parte demandante:

Los Delegados de Personal del Hotel TR TORRENOVA, los Sres. D. Landelino , Dª Ariadna y D. Rodrigo .

Asistiendo el Letrado D. Bernardo Requena Riera, cuya representación consta debidamente acreditada.

Por la parte demandada:

1.- Por la entidad TR HOTEL TORRENOVA, S.L., comparece la Letrada Sra. Dª. Mercedes López Alonso, así como la Procuradora Sra. Borrás Sansaloni.

2.- Por la entidad ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A., el Letrado D. Jaime Silva Castañón, colegiado número 76020 ICAM.

Igualmente comparece Dª Herminia , en virtud de apoderamiento que ha sido acompañado a los autos.



3.- Por la entidad ANJOCA BALEARES, S.A., el Letrado D. David Martínez Saldaña, colegiado nº 28873 de Barcelona, constando su escritura de poder incorporada a los presentes autos, así como la Procuradora Sra. Dols Winkler.

Igualmente ha comparecido el legal representante de ANJOCA D. Feliciano , con DNI Nº NUM000 , aportando en este acto copia de la escritura de poder.

4.- D. Manuel , en calidad de Administrador Concursal de TR HOTEL TORRENOVA, S.L., con D.N.I. NUM001

5.- Por el FONDO DE GARANTÍA SALARIAL no comparece nadie en su representación.

6.- Y por las entidades del grupo Torrenova, que seguidamente se detallan:

- TR HOTELES ALOJAMIENTOS Y HOSTERÍAS

- TR COMPLEJOS TURÍSTICOS INSULARES

- TR HOTEL JARDÍN DEL MAR, S.A.

- TR HOTELES Y ALOJAMIENTOS MIJAS

- ALJARAFE STARS HOTELES, S.A.

- GRUPO INMOBILIARIO TREMÓN, S.A.

- Y BUSINESS MANAGEMENT DE TGR, S.L.

Comparece la Letrada D<sup>a</sup> Mercedes López Alonso, colegiada del ICAM nº 44251, que asume la representación de todas ellas, tal como consta en el acta de conciliación

Abierto el acto de conciliación, después de diversos intentos y habiéndose propuesto variadas fórmulas para la solución consensuada del litigio, no fue posible conseguir la avenencia dándose por terminado el acto y pasando seguidamente a la Celebración del Juicio Oral.

**UNDÉCIMO.**- Se procedió seguidamente a la celebración de la vista oral a la que comparecieron todos los asistentes antes referidos, siendo grabada debidamente en soporte óptico y en dicho acto la Sala acordó que se formularan las conclusiones por escrito. Llevándose ello a efecto, y mediante diligencia se acordó unir los escritos presentados, tener por emitidas las conclusiones, entregándose copias a las respectivas partes, poniéndose los autos a disposición de la Sala para dictar la correspondiente resolución.

## HECHOS PROBADOS

**PRIMERO.** Las circunstancias laborales de la plantilla de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. en el centro de trabajo denominado Hotel Torrenova sito en la calle Torrenova nº 25-27 de Calviá (Mallorca) son las que siguen:

Dña. Irene : Antigüedad: 01/05/2002 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 21.640,22 €.

D. Alfredo : Antigüedad: 13/04/2011 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Ayudante SSTT; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 17.255,98 €.

Dña. Ruth : Antigüedad: 04/05/1987 (fija discontinua); Categoría profesional: Gobernanta; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 23.795,24 €.

Dña. Ariadna : Antigüedad: 12/05/1993 (fija discontinua); categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

D. Ezequiel : Antigüedad: 28/04/2008 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Recepcionista; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 20.953,13 €.

Dña. Consuelo : Antigüedad: 03/05/2012 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

D. Ildefonso : Antigüedad: 14/05/2009 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Jefe de partida; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias, plus varib. actividad y comisiones: 23.557,61 €.

D. Oscar : Antigüedad: 31/03/2012 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Camarero; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 21.188,95 €.

Dña. Milagrosa : Antigüedad: 03/05/2012 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.



Dña. Marí Trini : Antigüedad: 18/05/1987 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

Dña. Cecilia : Antigüedad: 01/05/1998 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

D. Carlos Francisco : Antigüedad: 17/05/1994 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Jefe recepción; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 25.541,15 €.

D. Anselmo : Antigüedad: 12/05/2006 (fijo discontinuo); Categoría profesional: 2º Jefe recepción; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 22.768,78 €.

Dña. Petra : Antigüedad: 04/10/2006 (fija discontinua); Categoría profesional: Recepcionista; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 20.939,09 €.

Dña. Raquel : Antigüedad: 19/04/2010 (fija discontinua); Categoría profesional: Ayudante camarera; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 19.412,24 €.

D. Darío : Antigüedad: 01/05/2010 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Ayudante cocina; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias, plus varib. actividad y comisiones: 19.495,99 €.

D. Héctor : Antigüedad: 19/05/1988 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Jefe SSTT; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 31.210,60 €.

Dña. Apolonia : Antigüedad: 01/08/1997 (fija discontinua); Categoría profesional: Categoría profesional; Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

Dña. Felisa : Antigüedad: 15/04/1999 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

Dña. Piedad : Antigüedad: 12/05/2010 (eventual); Categoría profesional: Ayudante cocina; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias, plus varib. actividad y comisiones: 18.111,18 €.

Dña. Adela : Antigüedad: 14/05/1998 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

Dña. Elvira : Antigüedad: 04/05/1989 (fija discontinua); Categoría profesional: Recepcionista; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 20.953,13 €.

D. Sabino : Antigüedad: 08/06/1987 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Jefe de Bares; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 29.377,85 €.

Dña. Santiago : Antigüedad: 03/05/2012 (fija discontinua); Categoría profesional: Camarera pisos; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.193,58 €.

D. Agustín : Antigüedad: 14/04/2015 (eventual); Categoría profesional: Conserje noche; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias y comisiones: 20.699,84 €.

Dña. Begoña : Antigüedad: 02/05/2001 (fija discontinua); Categoría profesional: Ayudante Cocina; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias, plus varib. actividad y comisiones: 18.111,38 €.

D. Rodrigo : Antigüedad: 15/04/2009 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Técnico mantenimiento; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.228,02 €.

D. Landelino : Antigüedad: 09/03/2009 (fijo discontinuo); Categoría profesional: Técnico de mantenimiento; Salario anual bruto con inclusión de pagas extraordinarias: 19.228,02 €.

**Segundo.** El trabajador D. Ernesto , de carácter indefinido, con antigüedad de 01/12/2010 y categoría profesional de Jefe administrativo pasó a situación de excedencia por estudios desde el 12 de mayo de 2016. Se halla prestando servicios por cuenta de la empresa Ferrers Hotels desempeñando el cargo de gestor de cobros.

**Tercero.** Mediante escritura pública otorgada el 1 de octubre de 2006 la sociedad mercantil TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., en su condición de propietaria del edificio sito en el término municipal de Palmanova, Calle Torrenova 25/27, celebró contrato de gestión de hotel con la también mercantil TR Hotel Torrenova S.L., viniendo constituido el objeto del contrato por la industria hotelera, denominada hotel "TRH Torrenova", con categoría de tres estrellas ubicada en el inmueble de referencia. La industria hotelera arrendada, según se hizo constar en el contrato, se encontraba dotada de los bienes necesarios para el desarrollo de su actividad y para la categoría ostentada y en concreto de cuantos enseres, utensilios, maquinaria y mobiliario general son precisos para el normal desarrollo de su actividad, como unidad productiva



autónoma, contando con el personal necesario para la prestación en sus instalaciones de los servicios de alojamiento y hospedería, disponiendo también de todos los permisos preceptivos para llevar a término la explotación (exposición segunda y cláusula primera).

Mediante el indicado contrato la empresa titular de la propiedad cedió a TR Hotel Torrenova S.L. los derechos de explotación del hotel que incluían la dirección, representación, gestión y explotación integral del mismo, así como los servicios de asesoramiento de estrategia hotelera de la Cadena TRH, prestados por la propiedad a la empresa explotadora. La duración pactada del contrato se extendía desde el 1 de octubre de 2006 hasta el 30 de septiembre de 2011. El precio total pactado ascendió a 630.000 € anuales, iva no incluido, pagadero mensualmente a razón de 53.000 €, iva no incluido. Obra en autos el contrato cuyo integro contenido se da aquí por reproducido, sin perjuicio de reflejar aquí los siguientes extremos:

La cláusula Quinta del contrato establece: Corresponde a la empresa explotadora:

1. Gestionar el HOTEL y prestar todos los servicios adecuados para una eficiente administración del mismo.
2. Dirigir el HOTEL de acuerdo con los niveles apropiados a su categoría de tres estrellas, y dentro de los límites definidos por la legislación aplicable a la actividad hotelera y turística en general.
3. Establecer y revisar los precios de los distintos servicios que precisa el HOTEL.
4. Supervisar y controlar las actividades de clientes, concesionarios, arrendatarios, así como la prestación de servicios de toda la plantilla del HOTEL.
5. Mantener el HOTEL en buenas condiciones y hacer recomendaciones a la PROPIEDAD para reemplazar o renovar muebles, instalaciones y equipos, y preservar la rentabilidad del HOTEL.
6. Respetar y mantener el prestigio y categoría del HOTEL, así como los derechos de propiedad industrial de los que la PROPIEDAD es titular.
7. Inspeccionar periódicamente mediante auditorías restringidas a su cargo, las diferentes actividades del establecimiento (administración, compras, restauración, mantenimiento, etc...).
8. Seleccionar, previo acuerdo con la PROPIEDAD, al Director general del HOTEL, que pertenecerá a la plantilla de la EMPRESA EXPLOTADORA.
9. Correr con todos los gastos laborales y sociales de la totalidad de la plantilla que presta servicios en cada uno de los departamentos del HOTEL, en calidad de empleadora de los mismos.

La cláusula Sexta del contrato bajo el título "Gestión del HOTEL" establece:

Contratos con terceros.- La EMPRESA EXPLOTADORA podrá negociar y firmar contratos por cuenta de la PROPIEDAD, para otorgar concesiones o arrendar espacios e instalaciones del HOTEL, con vistas a dar un mejor servicio cubrir las necesidades del mismo.

Estos contratos se llevarán a cabo, previo acuerdo con la PROPIEDAD, y deberán contener cláusulas que permitan una revisión anual del precio.

La EMPRESA EXPLOTADORA podrá asimismo, suscribir cualquier otro tipo de contrato con terceros, dentro del ámbito de los poderes de representación otorgados en el presente contrato.

Reparaciones y mejora.- La EMPRESA EXPLOTADORA podrá autorizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del HOTEL. Si el coste presupuestado por cada operación excediere de un SEIS MIL EUROS (6.0006), deberá comunicarlo previamente a la PROPIEDAD.

Igualmente, presentará a la PROPIEDAD, para su aprobación, cualquier recomendación para nuevas inversiones, relacionadas con las instalaciones existentes, o bien proponer aquellas obras que, a su juicio, mejorarían la rentabilidad del HOTEL.

Control de calidad.- La PROPIEDAD podrá realizar cuantos controles de calidad considere necesarios para un mejor conocimiento y análisis de las gestiones a realizar por la EMPRESA EXPLOTADORA.

Organización financiera.- La EMPRESA EXPLOTADORA percibirá para sí las recaudaciones, cualesquiera que fueran, originadas en prestación de los servicios propios del HOTEL.

La cláusula Octava del contrato bajo el título "obligaciones laborales" establece:

Dentro del ámbito laboral, la EMPRESA EXPLOTADORA se hace cargo del personal del HOTEL, como empresa cesionaria de toda la plantilla, y a todos los efectos será responsable de todos cuantos gastos laborales y sociales se devenguen de la prestación de servicios de los trabajadores.



La EMPRESA EXPLOTADORA tendrá potestad para contratar, mantener, variar, despedir y seleccionar la plantilla necesaria para la explotación del HOTEL, incluso del Director del mismo.

La cláusula novena del contrato dispone que en relación con las autorizaciones administrativas, municipales y autonómicas, necesarias para el ejercicio de la actividad hotelera, la EMPRESA EXPLOTADORA y la PROPIEDAD procederán al cambio de titularidad de las referidas autorizaciones, corriendo de cargo de la EMPRESA EXPLOTADORA todos cuantos gastos e impuestos se originen como consecuencia de dicho cambio de titularidad.

En fecha 31 de diciembre de 2006 las empresas cedente y cesionaria suscribieron una adenda al contrato de gestión y explotación hotelera que modificó el contenido de las cláusulas tercera y cuarta del contrato original, relativas a la duración del contrato, que se estipuló en veinte años hasta el 30 de septiembre de 2026 y la forma de cálculo de la renta o canon de explotación a apagar por la empresa cesionaria.

**Cuarto.** En fecha 22 de julio de 2009 las mercantiles TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., TR Hotel Torrenova S.L. y Anida Operaciones Singulares S.L. celebraron contrato privado de novación y cesión del contrato de arrendamiento sobre el establecimiento hotelero denominado "Hotel Torrenova" celebrado con la mercantil TR Hotel Torrenova S.L. el 1 de octubre de 2006. Obra en autos el referido contrato cuyas cláusulas se dan aquí por íntegramente reproducidas, conviniendo reflejar a los efectos de la presente litis las que siguen:

Primera.- OBJETO: La sociedad TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. cede a la sociedad Anida Operaciones Singulares S.L., quien acepta la cesión, la posición de arrendadora, mediante la cual se subroga en los derechos y obligaciones de la cedente en relación al contrato de arrendamiento relacionado en la Exposición 1ª del presente documento.

Segunda.- La presente cesión tiene carácter gratuito, no existiendo precio ni contraprestación en el negocio jurídico celebrado constituyendo causa de la misma la adquisición con fecha de hoy del Hotel por la cesionaria mediante título de compraventa.

Tercero.- La presente cesión surte efectos a partir del día de la fecha, momento a partir del cual la cesionaria ostentará la posición de arrendadora en el contrato descrito en la Exposición 1ª, asumiendo los derechos y obligaciones dimanantes del mismo.

Cuarta.- TR Hotel Torrenova S.L. presta su conformidad a la cesión.

Quinta.- Novación modificativa del contrato de arrendamiento.- Respecto a la estipulación Primera del contrato se suprime del objeto del mismo los servicios de asesoramiento de estrategia hotelera de TRH. Así mismo, se manifiesta por la sociedad explotadora que la totalidad del personal que presta servicios en las instalaciones del Hotel pertenecen a la plantilla propia de ésta o se encuentran a su cargo exclusivo, sin que pueda considerarse en ningún caso, personal perteneciente o responsabilidad de la arrendadora.

Respecto a la estipulación Novena del contrato se estipula que la cedente se obliga en el plazo de un mes a solicitar ante la Administración competente la cesión a favor de TR Hotel Torrenova la titularidad de la actividad de explotación hotelera y a obtener las autorizaciones administrativas, municipales y autonómicas necesarias para para dicho cambio de titularidad, eximiendo a la cesionaria de todos los gastos que se deriven de esta actuación. En el supuesto de que se produjera la resolución anticipada del contrato de arrendamiento de acuerdo a lo dispuesto en la estipulación Undécima, TR Hotel Torrenova se obliga a solicitar ante la Administración competente la cesión de dichos permisos y licencias a favor la nueva titular de la explotación hotelera.

Respecto a la estipulación Undécima, se añade como causa de resolución del contrato la facultad unilateral y exclusiva de la cesionaria de resolver el contrato de arrendamiento antes de cumplirse el plazo de duración pactado, mediante comunicación fehaciente dirigida a TR Hotel Torrenova con un preaviso de tres meses a la fecha en que dicha resolución deba surtir efecto. Será requisito válido para el ejercicio de dicha facultad de resolución la sustitución y continuación por un tercero de la actividad de explotación hotelera del activo subrogando a todos los trabajadores afectos a la misma. La subrogación por el tercero se deberá realizar bajo la figura jurídica de la sucesión de empresa regulada en el artículo 44 del vigente Estatuto de los Trabajadores o cualquier otra que en el futuro pudiera sustituirla.

**Quinto.** En esa misma fecha 22 de julio de 2009 la mercantil TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., que en virtud de auto dictado en fecha 29 de diciembre de 2008 en los autos tramitados con el número 767/2008 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 7 de Madrid había sido declarada en concurso voluntario de acreedores, otorgó escritura pública de compraventa con subrogación de hipoteca, con intervención de la Administración Concursal, mediante la cual transmitió el pleno dominio del inmueble identificado como Urbana: porción de terreno solar, procedente del predio "Ca, s Sabonés y Torre Nova" en el término municipal de Calviá, integrada



por los solares 13, 14, 15 y 16 y parte del 17 del plano de la urbanización, sobre el cual se había construido un edificio destinado a Apartahotel, denominado Hotel TR Torrenova, a la mercantil Anida Operaciones Singulares S.L., sociedad íntegramente participada de forma indirecta por Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. por un precio total de 21.511.924,31 € pagadero en la forma estipulada en la escritura de compraventa. En dicho contrato de compraventa se hizo mención del contrato de explotación hotelera otorgado en fecha 1 de octubre de 2006 mediante el cual la vendedora cedió los derechos de explotación y gestión de la explotación del hotel a la empresa TR Hotel Torrenova S.L., con la indicación de que en la misma fecha se procedió a otorgar contrato de cesión de derechos de gestión y explotación de gestión en favor de la adquirente en calidad de arrendadora. Obra en autos la citada escritura de compraventa cuyo contenido se da aquí por íntegramente reproducido.

**Sexto.** En fecha 22 de marzo de 2011 Anida Operaciones Singulares S.L. remitió burofax a TR Hotel Torrenova S.L. requiriéndole de pago de las rentas de la explotación correspondientes a los ejercicios 2009 y 2010 con apercibimiento de resolución contractual. Mediante burofax remitido a Anida Operaciones Singulares S.L. en fecha 18 de abril de 2011, TR Hotel Torrenova S.L. negó adeudar cantidad alguna en relación con el ejercicio 2009 y reclamó el pago de la cantidad de 7.383,33 € más impuestos que fueron abonados como anticipo de dicho periodo. Con respecto al ejercicio 2010, TR Hotel Torrenova S.L. ofreció abonar la cantidad de 2.947,35 € más IVA, suma resultante de deducir el importe reclamado por el ejercicio 2009 a la cantidad a abonar por el ejercicio 2010. Así mismo, TR Hotel Torrenova S.L. requirió a la propiedad la ejecución de obras de urgencia en el Hotel Torrenova, en concreto reparación de fachadas así como la adecuación de las cocinas a la normativa vigente y ello con el fin de dotar de habitabilidad al inmueble.

**Séptimo.** Mediante burofax de fecha 8 de junio de 2011 Anida Operaciones Singulares S.L. comunicó a TR Hotel Torrenova S.L. la resolución unilateral del contrato de gestión y arrendamiento de la explotación industrial del Hotel Torrenova con efectos de 8 de septiembre de 2011 poniendo en su conocimiento que la actividad de explotación del hotel pasaría a ser asumida por una nueva entidad que se subrogaría en la posición contractual de TR Torrenova frente a sus trabajadores, instando a esta a fin de que en el plazo de siete días le remitieran toda la información relativa a las circunstancias laborales de los trabajadores adscritos a la explotación del hotel.

Mediante burofax remitido y fechado el 22 de junio de 2011 TR Hotel Torrenova S.L. rechazó la resolución unilateral del contrato comunicada por Anida Operaciones Singulares S.L. y reiteró la urgente necesidad de llevar a cabo obras de acondicionamiento del hotel para dotarle de la habitabilidad mínima legal. En septiembre de 2011 Anida Operaciones Singulares S.L. efectuó requerimiento notarial a TR Hotel Torrenova S.L. a fin de que por esta empresa se procediera a entregar a la arrendadora la posesión de del hotel, así como la documentación acreditativa de compromisos futuros con clientes, touroperadores, trabajadores, proveedores, contable y toda aquella precisa para la continuidad de la explotación del negocio, requerimiento que fue rechazado por TR Hotel Torrenova S.L.

**Octavo.** En fecha 4 de enero de 2012 la sociedad Anida Operaciones Singulares S.L. interpuso demanda, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma dando lugar a los autos tramitado con el número 7/2012, mediante la cual, en lo que a esta litis interesa, se dictase sentencia por la que se declarase bien extinguido, con efectos desde el 8 de septiembre de 2011, el contrato de arrendamiento de industria sobre establecimiento hotelero suscrito el 1 de octubre de 2006; y, en consecuencia, se condenase a la demandada, entre otros pedimentos:

- (a) A transmitir la posesión del Hotel a la demandante de forma inmediata, con entrega de todas las llaves del mismo; y
- (b) A facilitar a la demandante toda la documentación acreditativa de los compromisos futuros del Hotel con clientes y tour operadores, la concerniente a todos los trabajadores (número de empleados, tipos de contrato, salarios y antigüedad), los justificantes de estar al corriente de pagos con Hacienda y con la Seguridad Social, así como todo la documentación relativa a los proveedores y toda cuanta haga alusión a la faceta técnica, administrativa, contable y demás, y toda la que se precise para poder dar continuidad a la explotación del negocio hotelero.

**Noveno.** En fecha 10 de mayo de 2013 se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma cuya parte dispositiva reza textualmente:

ESTIMAR TOTALMENTE LA DEMANDA interpuesta por la sociedad "ANIDA OPERACIONES SINGULARES S.L.", representada por el Procurador D. Juan Reinoso Ramis, contra la también sociedad mercantil "TR HOTEL TORRENOVA S.L.", representada por la Procuradora D<sup>o</sup>. Magina Borrás Sansaioni, y, en consecuencia;

I. SE DECLARA bien extinguido, con efectos desde el 8 de septiembre de 2011, el contrato de arrendamiento de industria sobre establecimiento hotelero suscrito el 1 de octubre de 2006, en cuya posición de arrendadora se





subrogó la parte demandante por contrato de fecha 22 de julio de 2009, con el clausulado contenido en este contrato, y en consecuencia, SE CONDENA A LA DEMANDADA:

a) A transmitir la posesión del hotel a la demandante de forma inmediata, con entrega de todas las llaves del mismo; y

b) A facilitar a la parte demandante toda la documentación acreditativa de los compromisos futuros del hotel con clientes y tour operadores, la concerniente a todos los trabajadores (número de empleados, tipo de contratos, salarios y antigüedad), los justificantes de estar al corriente de pagos con Hacienda y con la Seguridad Social, así como toda la documentación relativa a los proveedores y toda cuanta haga alusión a la faceta técnica, administrativa, contable y demás, y toda la que precise para poder dar continuidad a la explotación del negocio hotelero.

II. SE DECLARA, asimismo, la obligación de la demandada de abonar a la parte demandante, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, el 80% del Beneficio Bruto de Explotación (GOP) del Hotel, contabilizado éste desde el pasado 8 de septiembre de 2011 y hasta que se produzca la efectiva transmisión de la posesión del mismo; y, en consecuencia, SE CONDENA A LA DEMANDADA A:

a) A facilitar a la demandante las cuentas anuales y de explotación, balances de resultados y de situación, informes de gestión y, en general, toda la documentación contable que sea precisa para obtener el Beneficio Bruto de Explotación (GOP) del Hotel desde el pasado 8 de septiembre de 2011 y hasta que se produzca la efectiva transmisión de la posesión del mismo; y

b) A pagar a la demandante el 80% del mencionado Beneficio Bruto de Explotación (GOP), contabilizado desde el 8 de septiembre de 2011 y hasta que se produzca la efectiva transmisión de la posesión del Hotel, cantidad que será objeto de debida concreción en ejecución de sentencia en base a los ya citados parámetros (80% $\times$ GOP).

III. SUBSIDIARIAMENTE, en el supuesto de que la demandada no cumpliera con la condena solicitada en el punto II. a) anterior, se declara la obligación de ésta de abonar a la demandante, en concepto de Indemnización de daños y perjuicios, la cantidad de MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (1.742'47 euros) por cada día en que permanezca en la posesión del Hotel, a computar desde el pasado 8 de septiembre de 2011; y, en consecuencia, se le condene a pagar la suma resultante, que será objeto de la debida concreción en ejecución de sentencia en base a los ya citados parámetros (1.742'47 euros  $\times$  n° de días de posesión del Hotel). Esta condena sustituiría a la solicitada en el punto II anterior.

Se imponen las costas del proceso a la parte demandada.

**Décimo.** La referida sentencia fue recurrida en apelación por TR Hotel Torrenova S.L. dictándose en fecha 31 de marzo de 2014 sentencia por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca que, desestimando el recurso, confirmó en su integridad la sentencia recurrida.

**Decimoprimer.** En fecha 23 de septiembre de 2013 la sociedad Anida Operaciones Singulares S.A. instó la ejecución provisional de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia N° 6 de Palma interesando, entre otros pronunciamientos, el desalojo y puesta a disposición de la demandante del Hotel Torrenova, así como la entrega de todas las llaves del Hotel, toda la documentación acreditativa de los compromisos futuros del Hotel con clientes, y con tour operadores, la concerniente a todos los trabajadores (número de empleados, tipo de contratos, salarios, y antigüedad), los justificantes de estar al corriente de pagos con Hacienda y la Seguridad Social, así como toda la documentación relativa a los proveedores y toda cuanta haga alusión a la faceta técnica, administrativa, contable y la que fuere necesaria para dar continuidad a la explotación del negocio hotelero.

**Decimosegundo.** En fecha 9 de septiembre de 2015 la Sala I del Tribunal Supremo dictó auto de inadmisión de los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por TR Hotel Torrenova S.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Palma, declarando la firmeza de dicha sentencia.

**Decimotercero.** Con fecha 6 de febrero de 2014 el Juzgado de lo Mercantil N° 2 de Madrid en el procedimiento de concurso ordinario tramitado con el número 862/2013 declaró en situación de concurso voluntario a la mercantil TR Hotel Torrenova S.L.. Mediante auto dictado por dicho Juzgado en fecha 29 de febrero de 2016 se acordó la paralización y suspensión de todas y cada una de las ejecuciones instadas por Anida Operaciones Singulares S.A. contra TR Hotel Torrenova S.L. y declaró su competencia para el conocimiento de la ejecución seguida sobre bienes de la concursada por el Juzgado de Primera Instancia N° 6 de Palma con el número 448/13.

**Decimocuarto.** En fecha 27 de julio de 2016 se otorgó escritura pública de compraventa, teniendo la condición de parte vendedora Anida Operaciones Singulares S.A. y de parte compradora la mercantil Anjoca Baleares



S.L.U., mediante la cual la vendedora transmitió a la compradora el pleno dominio del inmueble reseñado como Urbana: porción de terreno solar, procedente del predio "Cas Sabonés y Torre Nova" en el término municipal de Calviá, integrada por los solares 13, 14, 15 y 16 y parte del 17 del plano de la urbanización, sobre el cual se había construido un edificio destinado a Apartahotel, denominado Hotel Barceló Torrenova. En la escritura se hace constar que la parte compradora es una entidad profesional del ámbito turístico-hotelero con sobrada experiencia en el sector, promotor y adquirente habitual de inmuebles con tales fines, que estudió pormenorizadamente el inmueble, con el asesoramiento oportuno, habiendo acudido a cuantas instancias públicas y privadas consideró conveniente y que conocía su situación física, constructiva, jurídica, registral, administrativa, urbanística, medioambiental, así como cualesquiera otros aspectos de la finca o inmueble. Obra en autos la escritura de compraventa como documento número 13 del ramo de prueba de Anida Operaciones Singulares S.A. dándose aquí por íntegramente reproducido su contenido.

En esa misma fecha se otorgó entre Anida Operaciones Singulares S.A., en calidad de cedente y Anjoca Baleares S.L.U. en calidad de cesionaria, escritura pública de cesión de créditos derivados de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº6 de Palma de Mallorca de 10 de mayo de 2013 .

**Decimoquinto.** Mediante escrito presentado en fecha 16 de septiembre de 2016 ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid la mercantil Anjoca Baleares S.L.U., en su condición de compradora y cesionaria del crédito que la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma reconoció en favor de Anida, interesó del Juzgado el reconocimiento de sucesión procesal en todas las secciones, incidentes y recursos del concurso de TR Hotel Torrenova S.L., a fin de que en todos ellos fuera tenida por parte en sustitución de Anida Operaciones Singulares S.A.. Mediante providencia de fecha 17 de enero de 2017 el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid tuvo por personado y por parte a Anjoca Baleares S.L.U. en sustitución de Anida Operaciones Singulares S.A..

**Decimosexto.** Mediante providencia de 17 de octubre de 2016 el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid facultó a la Administración Concursal para adoptar las medidas necesarias dirigidas a coordinar la entrega de la posesión del Hotel Torrenova a la propiedad del mismo con la retirada de las pertenencias de la concursada en el hotel.

En fecha 21 de septiembre de 2016 la representación procesal de la sociedad Anjoca Baleares S.L.U. en el procedimiento de concurso de acreedores tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid remitió a D. Manuel , administrador concursal de la empresa TR Hotel Torrenova S.L., un email en el cual se hace constar: La Incertidumbre sobre la fecha en la que recuperara la posesión del inmueble supone que no puedan planificar adecuadamente su futura explotación. Les gustaría presentar una propuesta que incentivase la pronta recuperación de la posesión, pero para ello necesitarían conocer los siguientes datos. No sé si está en tu mano la posibilidad de ofrecérselos, pero si así fuera sería de gran ayuda. Se trataría de conocer las siguientes circunstancias:

- (I) Listado de trabajadores y condiciones laborales.
- (II) Cuentas anuales de TR Hotel Torrenova del ejercicio 2015.
- (III) Posibilidades de cobro del crédito contra la masa.

En fecha 31 de octubre de 2016 la representación procesal de Anjoca Baleares S.L.U. remitió a D. Manuel un segundo email en el cual se hace constar:

Aprovechamos también para trasladarte que el ofrecimiento realizado por nuestro cliente y que te trasladamos por correo de fecha 28 de octubre de 2016 está supeditado, de forma estricta, a la circunstancia de que la entrega tenga lugar en una fecha que permita a Anjoca explotar la próxima temporada. Te indicamos en ese ofrecimiento la disposición de Anjoca a mantener el depósito gratuito hasta el 5 de diciembre asumiendo que la entrega se realizaría esta primera semana de noviembre, como teníamos asumido. Si la entrega de la posesión a Anjoca se demora más allá del mes de noviembre o los primeros días de diciembre, el depósito de las pertenencias de la Concursada en el hotel podría poner en peligro el aprovechamiento por parte de Anjoca de la próxima temporada hotelera.

**Decimoséptimo.** En fecha 9 de enero de 2017 la empresa TR Hotel Torrenova S.L hizo entrega a los Delegados de Personal de la plantilla de la empresa de una comunicación escrita cuyo texto es el que sigue:

En fecha 9 de enero de 2017 la empresa TR Hotel Torrenova S.L. hizo entrega al delegado de personal que conformaba la representación legal de los trabajadores de su plantilla de una comunicación escrita en la cual se hace constar:

Como ya les hemos ido informado verbalmente, les comunicamos que TR HOTEL TORRENOVA S.L. dejará de tener la posesión del establecimiento hotelero denominado HOTEL TORRENOVA el próximo miércoles día



18 de enero de 2017 y por tanto se ve en la imposibilidad de seguir desarrollando la actividad que ha venido ejerciendo durante los últimos años.

TR HOTEL TORRENOVA S.L. cumple así con la Providencia de fecha 23 de noviembre de 2016 dictada por el Juzgado de lo Mercantil 2 de Madrid -Autos Concurso Ordinario nº 862/2013- que ordena la entrega del Hotel Torrenova a la actual propiedad con término del 20 de enero de 2017. Esta Providencia viene a ejecutar la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Palma de Mallorca -cuya ejecución es competencia del Juzgado de lo Mercantil 2 de Madrid-.

Con motivo de lo anterior, nuestra compañía pondrá a disposición del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid toda la documentación e información relativa a los trabajadores de la plantilla para que, en cumplimiento y ejecución de la sentencia, comine a la entidad demandante ANIDA Operaciones Singulares S.L. o, en su caso, su sucesora ANJOCA Baleares S.A. a cumplir con lo pactado en el contrato de fecha 22 de julio de 2009 y con el fallo de la sentencia antedicha.

Por este motivo, les dirigimos la presente con el fin de cumplimentar los derechos de información previstos en el artículo 44.6 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, y a tal efecto, le trasladamos lo siguiente;

- Fecha prevista de la transmisión: La transmisión del HOTEL TORRENOVA se llevará a cabo el 18 de enero de 2017, y en su virtud resultará empresa cesionaria ANIDA Operaciones Singulares S.L. o, en su caso, su sucesora ANJOCA Baleares S.A. y como cedente, TR HOTEL TORRENOVA S.L.

- Motivos de la transmisión: El origen de la transmisión es la ejecución de la resolución judicial mencionada con anterioridad.

- Consecuencias para los trabajadores: El cambio de titularidad del HOTEL TORRENOVA debe realizarse bajo la regulación establecida en el Estatuto de los Trabajadores sobre la sucesión empresarial, de tal forma que a partir del 18 de enero de 2017, ANIDA Operaciones Singulares S.L. o, en su caso, su sucesora ANJOCA Baleares S.A. deberán subrogar a los trabajadores en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social que ostentaba TR HOTEL TORRENOVA S.L.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad ANJOCA Baleares S.A. ya nos ha manifestado por escrito su firme decisión de no dar continuidad a la actividad y por tanto de no cumplir con lo pactado en el contrato de fecha 22 de julio de 2009, circunstancia que ya se ha comunicado al Juzgado de lo Mercantil número 2 de Madrid para que adopte las medidas oportunas conducentes para asegurar el cumplimiento de la Sentencia que se está ejecutando.

**Decimoctavo.** En fecha 18 de enero de 2017 tuvo lugar en el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid y ante el Letrado de la Administración de Justicia acto de comparecencia en el cual la empresa concursada aportó la documentación que se detalla en la relación que se halla adjunta al acta de la comparecencia y que se da aquí por reproducida y un juego de llaves del hotel. La empresa Anjoca Baleares S.L.U. manifestó su voluntad de aceptar la entrega de las llaves del hotel, que efectivamente recibió, negándose a recibir documentación alguna.

**Decimonoveno.** En fecha 18 de enero de 2017 la empresa Anjoca Baleares S.L.U. hizo entrega al delegado de Personal de la plantilla integrante del Hotel Torrenova de una comunicación escrita en la cual se hacía constar:

Nos ponemos en contacto con Vd., en tanto que representante legal de los trabajadores de TR Hotel Terranova, S.L. (la "Concursada"), al haber tenido conocimiento del escrito que Vd. ha presentado ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 2 de Madrid (concurso ordinario 862/2013) con fecha 2 de enero de 2017.

A este respecto, le comunicamos que lamentamos la situación en la que los trabajadores de la Concursada se encuentran en este momento como consecuencia del comportamiento de su empleadora, la Concursada, que se ha negado de forma reiterada al cumplimiento de la sentencia firme que le Obliga a entregar la posesión del inmueble en el que se vino desarrollando la actividad del Hotel Terranova (el "Inmueble") o su legítimo propietario, Este comportamiento también ha causado hasta la fecha numerosos perjuicios a Anjoca Baleares, S.A. ("Anjoca"), el actual propietario del Inmueble en virtud de escritura de compraventa de fecha 27 de julio de 2016, que lleva desde entonces requiriendo a la Concursada el desalojo del mobiliario y enseres titularidad de la Concursada ubicados en el inmueble y la devolución de su posesión a Anjoca, todo ello de conformidad con las providencias dictadas por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid de fecha 17 de octubre de 2016 y 22 de noviembre de 2016, en las que se ordena a la Concursada la entrega del Inmueble a Anjoca, como su legítimo propietario, en cumplimiento y ejecución de la sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Palma de Mallorca de 10 de mayo de 2013, previa la retirada de los bienes de la Concursada ubicados en el Inmueble.

En este sentido, nos dirigimos a Vd. para aclararle que en el momento en que Anjoca teme posesión del Inmueble, no va a producirse ningún supuesto de sucesión de empresas del artículo 44 ET, puesto que lo que



se va a recibir es únicamente un inmueble que, además, es 10 que Anjoca ha adquirido mediante escritura de compraventa ele fecha 27 de julio de 2016 (copia parcial de la cual consta en los autos del procedimiento concursan Tanto la Concursada como la Administración Concursada de la Concursada han sido debidamente informados, en reiteradas ocasiones, de que Anjoca sólo ha adquirido un inmueble y ninguna actividad hotelera y no se ha subrogado en el contrato de arrendamiento de industria en virtud del cual la Concursada desarrolló dicha actividad en el inmueble

Les informamos que, por las razones anteriores, hemos efectuado un llamamiento a la responsabilidad a la Concursada mediante burofax de fecha 16 de enero de 2017 que les adjuntamos corno documento núm. 1, u efectos de que: (I) la Concursada no proceda a tramitar la baja de los empleados de sus empleados en Seguridad Social, tal como manifiesta tener intención de realizar, porque no existe un supuesto de sucesión de empresa del artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (el "ET") (II) que, en el hipotético caso de que la Concursada desoiga las advertencias de esta parte y proceda a comunicar la baja de sus trabajadores en Seguridad Social provocará una extinción colectiva de contratos de trabajo u calificar corno un despido colectivo nulo del que sólo ella responderá. Todo ello, al margen de los perjuicios que van a generar a los trabajadores, al conducirles inevitablemente a una situación litigiosa absurda; y (II) que la Concursada valore su obligación, ante la pérdida de la posesión del Inmueble (y la imposibilidad por tanto de continuar la actividad hotelera tal y como ella misma manifiesta), de reubicar a su personal encomendándole otras tareas conformes con su objeto social o asignándoles a otros hoteles de las empresas del grupo del que forma parte (considerando que se trata, muy probablemente, de un grupo de empresas a efectos laborales).

**Vigésimo.** El "Hotel Torrenova", con clasificación de tres estrellas, despliega su actividad durante la temporada turística estival habiendo cerrado por finalización de temporada el 30 de octubre de 2016. Fue edificado en la década de 1970 no habiendo sido sometido a reformas desde entonces, habiendo sido explotado y abierto al público durante años en condiciones de obsolescencia y precariedad. En el momento de asumir Anjoca la posesión del hotel el inmueble se encontraba en condiciones aceptables en cuanto a su estructura y muros, si bien las instalaciones eran obsoletas y se hallaba en malas condiciones de limpieza y mantenimiento, con importantes goteras en las plantas situadas bajo la playa de la piscina, oxidación en barandillas de hierro, fisuras en algunos frontales del forjado de las terrazas de las habitaciones, falta de pintura en general, puertas que cierran mal y problemas en los desagües de algunas terrazas. Además se encontró a faltar los globos de las farolas de las terrazas, las neveras y el fregadero de la barra del bar de la planta inferior a recepción presentando signos de arrancamiento, los ordenadores y pantallas sitios en la recepción, un quemador en la sala de calderas, acumuladores de agua, neveras y fregadero en el bar de la playa de la piscina. Nunca existió en el hotel grupo de presión contra incendios. El hotel ha carecido siempre de aparcamientos.

**Vigésimo primero.** Durante los días 16 y 17 de enero de 2017 tres trabajadores de la empresa TR Hotel Torrenova S.L., siendo uno de ellos D. Landelino , retiraron del Hotel Torrenova diverso mobiliario (sillas de madera y de plástico, mesas de oficina, de cocina y de plástico, estanterías), dos acumuladores de agua, lavavajillas, una cámara frigorífica de conservación, un quemador, un perchero de pie, archivadores y documentos, mantelerías y algunas máquinas expendedoras de refrescos. Los objetos retirados del Hotel Torrenova fueron trasladados al Hotel TRH Magaluf mediante el empleo de un camión y una furgoneta. Así mismo, las empresas proveedoras del Hotel Torrenova retiraron en fechas que se desconocen enseres de su propiedad tales como máquinas expendedoras de tabaco o cafeteras.

**Vigésimo segundo.** D. Edemiro , arquitecto de profesión, visitó y examinó por encargo de la mercantil Anjoca Baleares S.A. el Hotel Torrenova con anterioridad al otorgamiento en fecha 27 de julio de 2016 de las dos escrituras públicas a las que se ha hecho referencia en el hecho probado decimocuarto. D. Edemiro informó a la mercantil Anjoca Baleares S.A. del estado de deterioro y obsolescencia en que se encontraba el hotel. En el año 2016 y con anterioridad a la formalizar la comprar del hotel el propietario de Anjoca Baleares S.A.U. visitó el Hotel Torrenova en dos ocasiones. Con posterioridad a la celebración de la compraventa, el director general de Anjoca Baleares S.A. durante los meses de septiembre y octubre de 2016 se alojó en el Hotel Torrenova en dos ocasiones.

**Vigésimo tercero:** La empresa Anjoca Baleares S.A. proyecta efectuar una reforma en profundidad del Hotel Torrenova transformándolo en un hotel de cuatro estrellas superior bajo la denominación Elba Mallorca. El proyecto se orienta hacia un tipo de clientela diferente de la que hasta el año 2016 se había venido alojando en el hotel, un público adulto y familiar con capacidad de alto gasto. La apertura de este hotel, integrado dentro de la cadena Hoteles Elba, se ha publicitado en medios de comunicación y en FITUR.

**Vigésimo cuarto.** La sociedad Grupo Inmobiliario Tremón S.A. tiene su domicilio social en la calle Hermosilla nº 57, 1º de Madrid. Tiene como objeto social de acuerdo a sus estatutos la promoción y construcción inmobiliaria por cuenta propia o ajena, la compra, venta y explotación de todo tipo de fincas rústicas o urbanas por cualquier



título y el asesoramiento y gestión de cooperativas o comunidades para la construcción en general. Fue declarada en situación de concurso voluntario de acreedores en virtud de auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid de fecha 4 de diciembre de 2008 . En fecha 18 de junio de 2012, se dictó por dicho Juzgado sentencia aprobatoria de convenio, rectificadora por auto de 27 de junio de 2012 cuya firmeza no consta. Grupo Inmobiliario Tremón S.A.. Dispone de una plantilla propia de trabajadores cuyas nóminas abona mediante transferencia bancaria a través de la cuenta con IBAN ES18-0049-6702-6927-1618-3045 de la que es titular. Grupo Inmobiliario Tremón S.A. deposita de forma independiente y separada las cuentas anuales ante el Registro Mercantil y es titular de la marca registrada "Grupo Tremón".

Grupo Inmobiliario Tremón S.A. participa en el capital social de una pluralidad de sociedades mercantiles, entre ellas las codemandadas TR Hotel Torrenova S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.A., Business Management de TRG S.L., TR Alojamientos Mijas S.L., Aljarafe Stars Hoteles S.A.. La sociedad Grupo Inmobiliario Tremón S.A. y las sociedades participadas directa o indirectamente por ésta forman el denominado "Grupo Tremón". Grupo Inmobiliario Tremón S.A. mantiene saldos acreedores y deudores con las empresas del grupo, entre ellas Business Management de TRG S.L., TR Hotel Torrenova S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A.

La sociedad Grupo Inmobiliario Tremón S.A. pertenece al grupo consolidable Atlantis, cuya entidad dominante es Atlantis Servicios Inmobiliarios S.L. que ostenta la titularidad del 50% del capital social de la primera. Ostenta el cargo de consejero delegado de Grupo Inmobiliario Tremón S.A. D. Segundo que es también titular del 50% del capital social. D. Segundo ostenta también el cargo de administrador único de la sociedad Atlantis Servicios Inmobiliarios S.L..

**Vigésimo quinto.** La sociedad Aljarafe Stars Hoteles S.A. tiene su domicilio social en la Carretera San Juan -Tomares Km 1 de Sevilla. Se encuentra mayoritariamente participada por Grupo Inmobiliario Tremón S.A., haciéndose constar en las cuentas anuales de Aljarafe Stars Hoteles S.A. correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 su condición de sociedad dominante directa. En las cuentas anuales consta como sociedad dominante última del grupo Atlantis Servicios Inmobiliarios S.L.. Ostenta el cargo de administrador único de la sociedad D. Segundo .

En fecha 1 de octubre de 2006 Aljarafe Stars Hoteles S.A. celebró con TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. un contrato mediante el cual la segunda, en su calidad de propietaria, cedió a la primera los derechos de explotación integral, gestión y dirección del Hotel TRH Alcora. La explotación comercial del citado hotel constituye la actividad económica a la cual se dedica Aljarafe Stars Hoteles S.A..

Aljarafe Stars Hoteles S.A. posee una plantilla de trabajadores propia cuyas nóminas abona mediante transferencia bancaria a través de la cuenta con IBAN ES94 0049 6702 62 2116183282 de la cual es titular. Deposita de forma independiente y separada sus cuentas anuales en el Registro Mercantil. Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 reflejan saldos acreedores y deudores con diversas empresas, entre ellas, TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. y Grupo Inmobiliario Tremón S.A., teniendo la condición de empresa cliente TR Hotel Jardín del Mar S.L. al menos durante los ejercicios 2014 y 2015.

La titularidad de la marca registrada "TRH Hoteles Alcora" corresponde a la mercantil TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A..

**Vigésimo sexto.** La sociedad Business Management de TGR S.L. se constituyó el 19 de abril de 2005 y se halla domiciliada en la calle Piquer nº 4, 1-D de Madrid. La titularidad de la totalidad del capital social corresponde a Grupo Inmobiliario Tremón S.A., ostentando el cargo de administrador único de la sociedad D. Segundo . Business Management de TGR S.L. pertenece al grupo consolidable Atlantis. Según sus estatutos, el objeto social de Business Management de TGR S.L. es la promoción y construcción inmobiliaria por cuenta propia o ajena, la comercialización, intermediación y gestión inmobiliaria, constitución de comunidades de propietarios y la gestión de todos los negocios derivados de la realización de las actividades enumeradas. Durante los ejercicios 2014 y 2015 ha llevado a cabo inversiones financieras en diversas empresas del grupo, entre ellas, Hotel Jardín del Mar S.L., Aljarafe Stars Hoteles S.L., TR Hotel Torrenova S.L., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L.

Business Management de TGR S.L. posee una plantilla de trabajadores propia cuyas nóminas abona mediante transferencia bancaria a través de la cuenta con IBAN ES72 0049 6702 6025 1618 3258 de la cual es titular. Deposita de forma independiente y separada sus cuentas anuales en el Registro Mercantil.

**Vigésimo séptimo.** La sociedad TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. se constituyó el 7 de octubre de 2005 y se halla domiciliada en la calle Hermosilla nº 57, 1º de Madrid. Su actividad y objeto social consiste en el hospedaje hotelero por medio de la explotación del establecimiento denominado TRH Mijas sito en el término municipal de Mijas, Provincia de Málaga. Dicha explotación se lleva a cabo al menos desde el 2 de noviembre de 2005, fecha en la cual TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.L. y TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L.

celebraron un contrato de cesión de los derechos de explotación integral, gestión y dirección del mencionado hotel, del cual es propietaria TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.L..

Grupo Inmobiliario Tremón S.A. ostenta la titularidad de la práctica totalidad del capital social de TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L., constando aquella en las cuentas anuales de ésta como sociedad dominante directa, siendo la sociedad dominante última Atlantis Servicios Inmobiliarios S.L.. Desempeña el cargo de administrador único de TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. D. Segundo . TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del "Grupo Tremón".

TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. dispone de una plantilla propia de trabajadores cuyas nóminas abona mediante transferencia bancaria a través de la cuenta con IBAN ES97 0049 5818 2326 1614 7066 de la cual es titular. Deposita de forma independiente y separada sus cuentas anuales en el Registro Mercantil. Es titular de la marca registrada "TRH Hoteles Mijas" la mercantil TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A..

**Vigésimo octavo** . La sociedad TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. se constituyó el 22 de julio de 2003, hallándose domiciliada en la calle Hermosilla Nº 57, 1º de Madrid. Tiene por objeto social la compraventa, arrendamiento, reforma, remodelación y construcción de todo tipo de bienes inmuebles, así como la intermediación en operaciones de compraventa y arrendamiento de inmuebles, así como el asesoramiento y estudio comercial de mercado para toda clase de negocios. Mediante auto de fecha 29 de diciembre de 2008 dictado por el Juzgado de lo Mercantil Nº 7 fue declarado en situación de concurso voluntario de acreedores. En fecha 6 de marzo de 2014 el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid dictó sentencia de aprobación de convenio. Tiene la condición de accionista único de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. la mercantil Grupo Inmobiliario Tremón S.A., ostentando en cargo de administrador único D. Segundo . Mantiene saldos acreedores y deudores con diversas empresas del "Grupo Tremón", ente ellas Aljarafe Star Hoteles S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L., Business Management de TGR S.L. y TR Complejos Turísticos Insulares, S.L..

TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. dispone de su propia plantilla de trabajadores cuyas nóminas abona mediante transferencia bancaria a través de la cuenta ES20 0049 5818 26 2116161611 de la que es titular. Así mismo, es titular de la marca registrada "TRH Hoteles". Presenta de forma separada e independiente sus cuentas anuales en el Registro Mercantil.

**Vigésimo noveno**. La sociedad TR Hotel Jardín del Mar S.A. se encuentra domiciliada en la calle Hermosilla nº 57, 1º de Madrid, desarrollando su actividad económica, la explotación del establecimiento hotelero denominado "Hotel Jardín del Mar" sito en Santa Ponsa, término municipal de Calviá. Dicha explotación se lleva a cabo en virtud de contrato de cesión de los derechos y explotación del hotel celebrado con la sociedad propietaria del mismo, TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. en fecha 1 de octubre de 2006. Mediante sendos contratos celebrados el 10 de enero de 2014 y el 10 de enero de 2015 TR Hotel Jardín del Mar S.A. contrató con TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. la prestación por parte de la segunda de entre otros, servicios de asesoramiento en los ámbitos comercial, financiero, fiscal, contable, laboral y jurídico, así como su representación ante la CNMV por un precio de 130.000 € (i.v.a. no incluido). Ostentan la titularidad del capital social de TR Hotel Jardín del Mar S.A. las mercantiles Business Management de TGR S.L., accionista mayoritaria, y Grupo Inmobiliario Tremón S.A.. La sociedad TR Hotel Jardín del Mar S.A. cotiza en la bolsa de Barcelona y mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del "Grupo Tremón".

TR Hotel Jardín del Mar S.A. dispone de su propia plantilla de trabajadores cuyas nóminas abona mediante transferencia bancaria a través de la cuenta ES67 0049 5818 262316147023.

La titularidad de la marca "TRH hoteles Jardín del Mar" corresponde a la sociedad TR Hoteles Alojamientos y hosterías S.A.

TR Hotel Jardín del Mar S.A. presenta de forma independiente sus cuentas anuales en el Registro Mercantil.

**Trigésimo**. La sociedad TR Complejos Turísticos Insulares S.L. constituida el 18 de noviembre de 2005, tiene su domicilio social en la calle Hermosilla nº 57, 1º de Madrid. Su actividad económica consiste en la explotación del establecimiento hotelero denominado "TRH Palmanova" y en la actualidad "Hotel TRH Magaluf", explotación que se lleva a cabo en virtud de contrato de cesión de los derechos de gestión y explotación sobre el indicado establecimiento celebrado el 1 de octubre de 2006 con la mercantil propietaria del hotel, TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A.. TR Complejos Turísticos Insulares S.L. forma parte del "Grupo Tremón", reflejándose en el Registro Mercantil la condición de sociedad dominante de directa de la sociedad la también mercantil Grupo Inmobiliario Tremón S.A. y mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del "Grupo Tremón". Ostenta el cargo de administrador único de TR Complejos Turísticos Insulares S.L. D. Segundo , presentando dicha sociedad de forma independiente y separada sus cuentas en el Registro Mercantil.



TR Complejos Turísticos Insulares S.L. dispone de su propia plantilla de trabajadores cuyas nóminas abona mediante transferencia bancaria a través de la cuenta ES05 0049 5818 25 2416147040 de la que es titular.

Ostenta la condición de titular de la marca registrada "TRH Hoteles Palmanova" la mercantil TR Hoteles, Alojamientos y hosterías S.A..

**Trigésimo primero.** La sociedad TR Hotel Torrenova S.L. fue constituida en fecha 18 de noviembre de 2005, hallándose domiciliada en la calle Hermosilla nº 57, 1º de Madrid. El objeto social de la mercantil es, conforme a sus estatutos, la realización de la actividad de hospedaje hostelero. Dicha actividad la llevó a cabo mediante la explotación del establecimiento denominado "TR Hotel Torrenova" en virtud del contrato referenciado en el hecho probado tercero, novado y modificado conforme al documento señalado en el hecho probado cuarto. TR Hotel Torrenova S.L. forma parte del "Grupo Tremón", reflejándose en el Registro Mercantil la condición de sociedad dominante de directa de la sociedad la también mercantil Grupo Inmobiliario Tremón S.A., y mantiene un volumen significativo de saldos y transacciones con las empresas del "Grupo Tremón". Ostenta el cargo de administrador único de TR Complejos Turísticos Insulares S.L. D. Segundo, presentando dicha sociedad de forma independiente y separada sus cuentas en el Registro Mercantil.

TR Hotel Torrenova S.L. disponía de su propia plantilla de trabajadores cuyas nóminas abonaba a través de la cuenta bancaria ES 27 0049 5818 28 2116147031 de la que es titular.

La titularidad de la marca registrada "TRH Hoteles Torrenova" corresponde a la mercantil TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A.

**Trigésimo segundo.** El trabajador D. Anselmo consta de alta en Seguridad Social por cuenta de TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos siguientes: -12-05-06 a 30-09-06; 27-04-07 a 21-10-07; 25-04-08 a 31-10-08; 25-04-09 a 31-10-09; 08-03-10 a 31-10-10; 23-03-11 a 01-11-11; 26-03-12 a 02-11-12; 28-01-13 a 01-11-13; 15-01-14 a 02-11-14; 07-12-15 a 12-01-16 y 13-01-16 a 07-11-16.

D. Anselmo consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Jardín del Mar S.A. durante los siguientes periodos: 17-12-07 a 14-04-08; 15-12-11 a 23-03-12. Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de TR Complejos Turísticos Insulares S.L. desde el 19 de diciembre de 2016.

**Trigésimo tercero.** El trabajador D. Landelino consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos siguientes: 09-03-09 a 01-05-09; 07-05-09 a 15-11-13; 03-02-14 a 30-11-14; 09-03-15 a 04-12-15; 07-03-16 a 07-11-16; 10-01-17 a 17-01-17. Desde el 13-02-17 consta de alta en Seguridad Social por cuenta de TR Complejos Turísticos Insulares S.L..

**Trigésimo cuarto.** El trabajador D. Ezequiel consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los siguientes periodos: 28-04-08 a 30-09-09; 11-10-09 a 31-10-09; 16-04-10 a 22-10-10; 16-05-11 a 26-10-11; 01-05-12 a 31-10-12; 15-04-13 a 31-10-13; 14-04-14 a 31-10-14; 14-05-15 a 31-10-15; 13-04-16 a 31-10-16.

Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Complejos Turísticos Insulares S.L. durante los siguientes periodos: 28-04-08 a 30-09-08; 27-04-09 a 30-09-09.

**Trigésimo quinto.** El trabajador D. Ernesto consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova durante los periodos siguientes: 01-12-10 a 30-11-11; 01-12-12 a 06-11-16. Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de TR Complejos Turísticos Insulares S.L. desde el 26-04-10 al 30-11-10.

**Trigésimo sexto.** La trabajadora Dña. Begoña consta de alta por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los siguientes periodos: 02-05-11 a 23-10-11; 02-04-12 a 12-04-12; 03-05-12 a 30-09-12; 15-04-14 a 14-10-14; 13-04-15 a 30-10-15; 13-04-16 a 30-10-16.

Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Jardín del Mar S.A. desde el 04-04-13 al 30-09-13.

**Trigésimo séptimo.** La trabajadora Dña. Milagrosa consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Jardín del Mar S.A. durante los siguientes periodos: 09-06-11 a 25-09-11 y 27-11-11 a 06-01-12. Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos que se indican a continuación: 03-05-12 a 31-10-12; 11-04-13 a 31-10-13; 10-04-14 a 31-10-14; 10-04-15 a 31-10-15; 11-04-16 a 31-10-16.

**Trigésimo octavo.** La trabajadora Dña. Santiago consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Jardín del Mar S.A. durante los siguientes periodos: 02-05-09 a 30-09-09; 10-12-09 a 09-04-10; 21-05-11 a 31-10-11. Consta de alta por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos siguientes: 03-05-12 a 31-10-12; 11-04-13 a 31-10-13; 10-04-14 a 31-10-14; 10-04-15 a 31-10-15; 11-04-16 a 31-10-16.



**Trigésimo noveno.** La trabajadora Dña. Piedad consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos siguientes: 13-05-10 a 03-08-10; 01-05-12 a 31-10-12; 18-08-15 a 30-09-15; 01-10-15 a 30-10-15; 13-04-16 a 31-10-16. Consta de alta por cuenta de la empresa TR Complejos Turísticos Insulares S.L. durante los periodos siguientes: 30.04.13 a 19.09.13 y 26.09.13 a 28.09.13.

**Cuadragésimo .** El trabajador D. Alfredo consta de alta por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos siguientes: 13-04-11 a 23- 10-11; 02-04-12 a 09-04-12; 24-04-12 a 30-11-12; 28-03-13 a 15-11-13; 17-02-14 a 30-11-14; 09-03-15 a 02-12-15; 07-03-16 a 07-11-16; 10-01-17 a 17-01-17. Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de TR Complejos Turísticos Insulares S.L. desde el 14-11-16 al 06-12-16 y desde el 13-02-17 en adelante.

**Cuadragésimo primero.** El trabajador D. Héctor consta de alta e Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos siguientes: 27-04-06 a 13-11-06; 27-04-07 a 13-11-07; 01-05-08 a 16-11-08; 02-05-09 a 30-11-09; 14-04-10 a 30-11-10; 04-04-11 a 30-11-11; 22-03-12 a 30-11-12; 01-12-12 a 05-12-12; 18-03-13 a 08-12-13; 29-03-14 a 07-12-14; 27-02-15 a 06-12-15; 07-03-16 a 09-12-16.

Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de TR Complejos Turísticos Insulares S.L. desde el 23-06-16 al 09-12-16 y desde el 20-02-17 en adelante.

**Cuadragésimo segundo.** La trabajadora Dña. Petra consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los siguientes periodos: 04-10-06 a 25-10-06; 27-04-07 a 31-10-07; 23-04-08 a 22-10-08; 25-04-09 a 31-10-09; 16-04-10 a 24-10-10; 16-04-11 a 31-10-11; 27-04-12 a 31-10-12; 15-04-13 a 31-10-13; 14-04-14 a 31-10-14; 14-04-15 a 31-10-15; 13-04-16 a 31-10-16.

Consta de alta por cuenta de TR Complejos Turísticos Insulares S.L. durante los siguientes periodos: 02-06-06 a 30-09-06; 27-04-07 a 31-10-07; 22-04-08 a 30-09-08.

**Cuadragésimo tercero.** La trabajadora Dña. Raquel consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los siguientes periodos: 19-04-10 a 26-10-10; 13-04-11 a 02-11-11; 27-04-12 a 31-10-12; 13-04-13 a 02-11-13; 07-05-15 a 04-11-15; 07-04-16 a 03-11-16.

Consta de alta por cuenta de la empresa TR Hotel Jardín del Mar S.A. desde el 20-12-08 al 18-09-09 y del 23-12-11 al 26-04-12.

**Cuadragésimo cuarto.** El trabajador D. Carlos Francisco consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los periodos siguientes: 26-04-06 a 31-10-06; 16-04-07 a 04-11-07; 01-04-08 a 31-01-09; 14-04-09 a 04-11-09; 17-12-09 a 16-03-10; 16-04-10 a 31-01-11; 16-04-11 a 31-01-12; 26-04-12 a 31-01-13; 08-04-13 a 18-01-14; 01-04-14 a 18-01-15; 01-04-15 a 17-01-16; 01-04-16 a 15-11-16.

Consta de alta en Seguridad Social por cuenta de la empresa TR Complejos Turísticos Insulares S.L. desde el 23-06-16 al 07-11-16 y desde el 06-03-16 en adelante.

**Cuadragésimo quinto .** El trabajador D. Darío consta de alta por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. durante los siguientes periodos: 18-08-07 a 31-10-07; 16-05-08 a 30-09-09; 01-05-10 a 26-10-10; 18-04-11 a 31-10-11; 31-03-12 a 12-04-12; 26-04-12 a 03-11-12; 11-04-13 a 05-11-13; 09-04-15 a 04-11-15; 07-04-16 a 03-11-16:

Consta de alta por cuenta de la empresa TR Complejos Turísticos Insulares S.L. desde el 14-05-09 a 15-09-09.

**Cuadragésimo sexto.** Las solicitudes de reconocimiento médico presentadas por los trabajadores de TR Hotel Torrenova S.L. se cursaban mediante un formulario encabezado por el anagrama "TRH hoteles" y rubricados por el sello de la empresa TR Complejos Turísticos Insulares S.L.

**Cuadragésimo séptimo.** Las actas correspondientes a las elecciones sindicales que tuvieron lugar en el centro de trabajo Hotel Torrenova el 3 de junio de 2011 hacen constar como nombre de la empresa TR Complejos Turísticos Insulares S.L.. En las actas correspondientes a las elecciones sindicales celebradas el 27 de julio de 2015 se hace constar como nombre de la empresa TR Hotel Torrenova S.L..

**Cuadragésimo octavo.** En aquellos casos en los que se producía una situación de overbooking bien en el Hotel TR Torrenova, bien en el TR Magaluf, bien en el TR Jardín del Mar, los clientes eran desviados a cualquiera de los otros hoteles en los cuales hubiera disponibilidad de plazas y también a otros hoteles no pertenecientes a la cadena TRH.

**Cuadragésimo noveno .** La venta del Hotel Torrenova por parte de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. a Anida Operaciones Singulares S.A. y el mantenimiento del arriendo de la explotación en favor del TR Hotel Torrenova S.L. tenía por objeto asegurar, con los rendimientos obtenidos de la explotación, el cumplimiento del plan de viabilidad del convenio de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A..





## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** El relato de hechos probados resulta de la libre y conjunta valoración de los medios de prueba practicados en acto de juicio. Las circunstancias laborales de los trabajadores que integran la plantilla de los trabajadores del Hotel Torrenova fueron concordadas por la parte actora y por la codemandada TR Hotel Torrenova S.L. en cuanto a la antigüedad. No se suscitó controversia en cuanto a la categoría profesional. El salario bruto anual percibido por cada uno de los trabajadores resulta del documento aportado por la Administración Concursal de TR Hotel Torrenova S.L. junto con su escrito de fecha 16 de marzo de 2017. Dicho documento precisa también la categoría profesional de cada uno de los trabajadores, así como refleja la antigüedad de cada uno de ellos y el código de Seguridad Social correspondiente a los contratos de trabajo celebrados. El hecho probado segundo resulta del documento aportado por la Administración Concursal, ya citado, así como de los documentos número 48 y 49 de los aportados por TR Hotel Torrenova S.L. en acto de juicio. El hecho probado tercero resulta del documento nº 3 del ramo de prueba de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. y del documento nº 1 de la empresa Anida Operaciones Singulares S.A..

El hecho probado cuarto resulta del documento nº 4 de los aportados por TR Hotel Torrenova S.L., así como por el documento nº 2 de los aportados por Anida Operaciones Singulares S.A. El hecho probado quinto resulta del documento nº 3 de los aportados por Anida Operaciones Singulares S.A.. El hecho probado sexto resulta de los folios 229, 230 y 231 así como de los folios 234, 235 y 236 de los autos tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma con el número 7/2012 que obran en los presentes autos mediante testimonio. El hecho probado séptimo resulta de los folios 249, 250 y 251, así como de los folios 256, 257 y 258, así como de los folios 276 a 281 de los autos tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma con el número 7/2012 que obran en los presentes autos mediante testimonio. El hecho probado octavo resulta de los documentos obrantes en los folios número 3 a 44 de los autos tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6. El hecho probado noveno resulta del documento nº 9 de los aportados por Anida así como de los folios 508 a 519 de los autos tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma. El hecho probado décimo resulta de los documentos obrantes en los folios 618 a 628 de los autos tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, en tanto que el hecho probado decimoprimer resultado de los folios 595 a 601 de los mismos autos. El hecho probado decimosegundo resulta del documento número 12 del ramo de prueba de Anida.

El hecho probado decimotercero resulta de los documentos obrantes en el ramo de prueba de TR Hotel Torrenova S.L. con los números 8 y 9. El hecho probado decimocuarto resulta de los documentos número 13 del ramo de prueba de Anida, así como del documento número 11 del ramo de prueba de la empresa TR Hotel Torrenova S.L.. El primero de los documentos citados consiste en copia de la escritura de compraventa otorgada el día 27 de julio de 2016 por las sociedades Anida y Anjoca. De dicho documento cabe resaltar por una parte, que la descripción del inmueble objeto de la compraventa así como la del hotel edificado sobre el mismo se ajusta a la descripción que obra en la escritura de compraventa otorgada en fecha 22 de julio de 2009 por las mercantiles TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías S.A. y Anida, coincidiendo además las referencias catastrales reseñadas en ambas escrituras. De ello se desprende indubitadamente que el objeto de la compraventa celebrada el 27 de julio de 2016 fue el mismo inmueble y edificación que Anida había adquirido de TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías S.A.. En segundo lugar, llama la atención de la Sala la descripción que en el contrato de compraventa celebrado del 22 de julio de 2016 se efectúa de la situación "arrendaticia y ocupacional" del inmueble transmitido, obviando por completo que en el hotel edificado se venía desarrollando una industria de explotación de hotel en completo funcionamiento. La escritura de compraventa de 22 de julio de 2016 se refiere al litigio mantenido por Anida con TR Hotel Torrenova S.L. ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma como "Procedimiento de desahucio", lo que es manifiestamente incierto. No obstante, el documento aportado como número 11 del ramo de prueba de Torrenova permite afirmar con total rotundidad que Anjoca era en el momento de la adquisición de la titularidad del inmueble y del hotel que sobre el mismo se había edificado, perfectamente conocedora de la industria de explotación hotelera conocida como "Hotel Torrenova". Este extremo resulta además acreditado por las manifestaciones efectuadas en acto de juicio por el representante legal de la empresa Anjoca Baleares S.A. en el curso de su interrogatorio, así como del perito D. Nicolas .

El documento número 11 del ramo de prueba de TR Hotel Torrenova S.L. consiste en la copia de una escritura pública también otorgada por Anida Operaciones Singulares S.A. y Anjoca Baleares S.A. el 22 de julio de 2016 en la cual ambas partes manifiestan haber celebrado el contrato de compraventa aludido y, además, un contrato de cesión de créditos "derivados de la sentencia que a continuación se reseña". Dicha sentencia es la dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6, cuya parte dispositiva se reproduce en la escritura. Por lo tanto, cabe concluir que en fecha 22 de julio de 2016 Anjoca Baleares S.A. adquirió, no solamente la titularidad del inmueble sobre el cual se ubica el Hotel Torrenova y del mismo hotel en tanto que mera edificación, sino también, y en virtud de la escritura de cesión de créditos a la cual se ha hecho referencia, la



titularidad de los derechos de explotación y gestión sobre la actividad de industria hotelera que en el inmueble se venía desarrollando, derechos que en último término, provienen del primitivo contrato celebrado en 1 de octubre de 2006 entre TR Hoteles, Alojamiento y Hosterías S.A. y Hotel Torrenova S.L., contrato en el cual se subrogó Anida Operaciones Singulares S.A. con las modificaciones introducidas en el documento de cesión y novación suscrito el 22 de julio de 2009. Y desde esta perspectiva cobra pleno sentido la declaración del representante legal de la empresa Anjoca Baleares S.A. cuando afirmó que en el momento de la adquisición hubiesen deseado entrar en la explotación del hotel de forma inmediata y así lo hubieran hecho de haberseles entregado la posesión TR Hotel Torrenova S.L.. Tal aspiración encontraba plena justificación en el hecho de que Anjoca Baleares S.A. había adquirido de Anida no solo en inmueble sobre el que se asienta el Hotel Torrenova y la propia edificación, sino también la industria hotelera que en el hotel se venía explotando. Y así lo reconoció la propia mercantil, codemandada en su escrito de personación ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 7 de Madrid (documento 14 del ramo de Anida y documento número 5 del ramo de Anjoca Baleares S.A.).

Debe destacarse también que, según se hace constar en la escritura de compraventa de fecha 27 de julio de 2016, la mercantil Anjoca Baleares S.A. consta identificada como entidad profesional del ámbito turístico-hotelero, con sobrada experiencia en el sector, habitual adquirente de inmuebles con el fin de proceder a su explotación hotelera. Y así sucedió en el caso que nos ocupa, pues el representante legal de Anjoca Baleares S.A. manifestó la intención de ésta mercantil del reformar en profundidad el Hotel Torrenova con el fin de transformarlo en un hotel de categoría superior (cuatro estrellas).

El hecho probado decimoquinto resulta del testimonio de los autos de concurso ordinario 862/2013 remitido por el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid, así como por los documentos número 14, 15 y 16 del ramo de Anida y de los documentos número 5 y 6 del ramo de Anjoca Baleares S.A.. El hecho probado decimosexto resulta del documento número 17 del ramo de prueba de TR Hotel Torrenova S.L. y de los documentos aportados por la Administración Concursal de TR Hotel Torrenova S.L.. Los hechos probados decimoséptimo, decimoctavo, decimonoveno resultan de la documentación aportada junto con la demanda y del documento número 20 del ramo de prueba de TR Hotel Torrenova S.L.. Respecto del hecho probado vigésimo, no ha suscitado controversia el hecho de que el Hotel Torrenova es un hotel cuya actividad se circunscribe a la temporada turística estival que en el año 2016 cerró el día 30 de octubre. El resto del hecho probado vigésimo resulta de la declaración testifical prestada por D. Florian , del informe emitido por el perito D. Edemiro que obra como documento nº 23 del ramo de prueba de Anjoca Baleares S.A., así como del informe emitido por el perito D. Constancio que obra como documento nº 25 del ramo de la misma parte procesal y de las manifestaciones de los peritos en acto de juicio. Aun cuando ambos informes han sido tenidos en cuenta, otorga la Sala mayor relevancia al primero por cuanto su autor, como el mismo manifestó, examinó el hotel por cuenta de Anjoca Baleares S.A. con anterioridad que dicha empresa adquiriera no solo el inmueble sobre el que se asienta el hotel, sino también la titularidad de la industria que en dicho inmueble se venía desarrollando. Las manifestaciones de D. Edemiro permiten afirmar que el Hotel Torrenova era un hotel antiguo, en el cual no se habían acometido reformas y que funcionaba en un estado de precariedad y obsolescencia. Teniendo en cuenta que el Hotel Torrenova era un hotel de temporada que no se encontraba abierto al público de forma continuada a lo largo del año, a la hora de valorar el estado del mismo en la fecha en la cual Anjoca Baleares S.A. tomó posesión del mismo, no puede obviarse que éste se encontraba cerrado y sin desarrollar actividad alguna desde hacía casi tres meses.

El hecho probado vigésimo primero resulta de la declaración testifical prestadas por el trabajador D. Landelino que refirió haber participado en la retirada de mobiliario del Hotel Torrenova, por D. Lázaro , director financiero de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A., así como del informe elaborado por la detective privado Dña. Celsa , ratificado en acto de juicio, así como de las declaraciones prestadas por la autora del mismo en prueba testifical. El hecho probado vigésimo segundo resulta de las manifestaciones efectuadas por el perito D. Edemiro en acto de juicio, el cual manifestó que el estado del hotel era compatible con un hotel antiguo en el cual no se hubieran realizado reformas, que funcionaba en estado de precaria obsolescencia y que informó a Anjoca Baleares S.A. del estado del hotel antes de que esta lo comprase. Así mismo, y en base a la declaración testifical prestada por D. Jose María se ha estimado acreditado que con anterioridad a su adquisición por Anjoca Baleares S.A., el Hotel Torrenova había sido visitado por el propietario de dicha empresa y que, con posterioridad a la compra, el director general de dicha empresa codemandada se alojó en dos ocasiones en el hotel.

El hecho probado vigésimo tercero resulta de la declaración prestada por el representante de legal de Anjoca Baleares S.A., así como de los documentos nº 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 y 41 del ramos de prueba de dicha empresa codemandada, del informe pericial emitido por D. Edemiro que obra en autos como documento nº 24 del ramo de Anjoca Baleares S.A. así como del documento nº 30 del ramo de prueba de TR Hotel Torrenova S.L.



El hecho probado vigésimo cuarto resulta de los documentos obrantes en el ramo de la codemandada Grupo Inmobiliario Tremón S.A. con el número 1 a 6. Debe observarse que la representación procesal de las codemandadas TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TGR S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A. en trámite de contestación a la demanda admitió la existencia de un grupo empresarial de carácter mercantil, que no patológico a efectos laborales, denominado "Grupo Tremón, del formarían parte dichas empresas codemandadas así como TR Hotel Torrenova S.L.. El hecho probado vigésimo quinto resulta de los documentos nº 1 a 8 de la codemandada Aljarafe Stars Hoteles S.A.. El hecho probado vigésimo sexto resulta de los documentos nº 1 a 5 de la codemandada Business Management de TGR S.L.. El hecho probado vigésimo séptimo resulta de los documentos obrantes en el ramo de la codemandada TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. con nº 1 a 8. El hecho probado vigésimo octavo resulta de la documentación obrante en el ramo de prueba de la codemandada TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. con nº 1 a 6. El hecho probado vigésimo noveno resulta de la documentación aportada por la codemandada TR Hotel Jardín del Mar S.A. en su ramo de prueba con nº 1 a 13. El hecho probado trigésimo resulta de la documentación aportada por la codemandada TR Complejos Turísticos Insulares S.L. con nº 1 a 8. El hecho probado trigésimo primero resulta de la documentación aportada por la codemandada TR Hotel Torrenova S.L. y, en concreto de los documentos nº 44 a 58 de su ramo de prueba.

Los hechos probados trigésimo segundo a cuadragésimo quinto resultan de los informes de vida laboral de los trabajadores que obran en autos.

El hecho probado cuadragésimo sexto resulta de las solicitudes de reconocimiento médico cursadas por trabajadores de la plantilla de TR Hotel Torrenova S.L. que obran en la documental aportada por Anjoca Baleares S.A.. El hecho probado cuadragésimo séptimo resulta de la documentación aportada por la empresa Anjoca Baleares S.A.. El hecho probado cuadragésimo octavo resulta de la declaración testifical prestada por D. Lázaro . El hecho probado cuadragésimo noveno resulta del documento nº 49 del ramo de prueba de Anjoca Baleares S.A. consistente en escrito de fecha 16 de febrero de 2016 dirigido por la representación procesal de la concursada TR Hotel Torrenova S.L. al Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid.

**SEGUNDO.** Con fundamento en el Art. 124 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social (en adelante LRJS), D. Rodrigo y Dña. Ariadna , en su condición de representantes legales de los trabajadores que integran la plantilla que por cuenta de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. venían prestando servicios en el centro de trabajo denominado Hotel Torrenova sito en la calle Torrenova nº 25-27 de Calviá (Mallorca) promueven demanda de despido colectivo frente a la empresas TR Hotel Torrenova S.L., Anida Operaciones Singulares S.A.U. y Anjoca Baleares S.A. así como, tras la ampliación de la demanda original efectuada mediante escrito de fecha 24 de febrero de 2017 y a instancia de esta última empresa, contra las también mercantiles TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TRG S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A.. Sostiene la parte recurrente que, en tanto que la empresa TR Hotel Torrenova S.L. mediante comunicación de fecha 9 de enero de 2017 entregada a los delegados de personal de la plantilla que con efectos de 18 de enero de 2017 pondría a disposición de las empresas Anida Operaciones Singulares S.A. o en su caso la sucesora de esta Anjoca Baleares S.A. tanto la posesión del hotel que constituía el centro de trabajo como toda la documentación e información relativa a los trabajadores de la plantilla en cumplimiento de lo dispuesto en la providencia dictada en fecha 23 de noviembre de 2016 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid, en ejecución del fallo de la sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma; y de la negativa de la empresa Anjoca Baleares S.A. a proceder a la subrogación de los trabajadores de la plantilla del hotel, negativa manifestada en comunicación escrita de fecha 18 de enero de 2017 entregada al delegado de personal Sr. Landelino , la totalidad de los trabajadores que conformaban la plantilla del Hotel Torrenova han visto extinguidas sus relaciones laborales. Por lo tanto, sostiene la parte demandante, se ha producido el despido de la totalidad de los trabajadores de la plantilla y habida cuenta de que se superó ampliamente el umbral número que establece el Art. 51.1 del Estatuto de los Trabajadores (en adelante ET) para considerar el despido como colectivo y que ninguna de las empresas inicialmente demandadas siguieron los trámites previstos en el Art. 51 ET dicho despido, conforme se precisó en acto de juicio, mediante el desistimiento de la pretensión ejercitada con carácter subsidiario en la demanda, de ser declarado nulo, de conformidad con lo establecido en el Art. 124.11 LRJS .

Sostiene la parte demandante que habiendo entregado TR Hotel Torrenova S.L. a Anjoca Baleares S.A. el hotel que constituía el centro de trabajo junto con todos los elementos esenciales necesarios para asegurar la continuidad de la actividad, esto es una unidad productiva autónoma, debió operar el mecanismo de sucesión de empresa que prevé el Art. 44.1 ET y en tal sentido la responsabilidad de las consecuencias del despido de los trabajadores habrían de recaer sobre Anjoca Baleares S.A. De entenderse que no había lugar a la aplicación del Art. 44 ET , afirma la parte actora, la responsabilidad de las consecuencias derivadas del despido de la



totalidad de la plantilla del hotel habría de recaer sobre TR Hotel Torrenova S.L.. En este último supuesto, esto es, que no hubiera procedido la sucesión de empresa, la parte demandante entiende y así lo puso de manifiesto en su escrito de conclusiones que entre TR Hotel Torrenova S.L. y el resto de empresas respecto de las cuales se amplió la demanda existe un grupo patológico de empresas a efectos laborales, razón por la cual la responsabilidad que se declarase respecto de TR Hotel Torrenova S.L. habría de declararse con carácter solidario respecto de las mercantiles TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TRG S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A..

La empresa TR Hotel Torrenova S.L. contestó a la demanda cuestionando el salario de algunos de los trabajadores que se hace constar en la demanda y señalando que el trabajador D. Ernesto se halla en situación de excedencia voluntaria por lo que no forma parte de la plantilla de la empresa. La demandada alegó la excepción de falta de legitimación pasiva, entendiendo que la responsabilidad enjuiciada en el presente procedimiento debe recaer sobre Anjoca Baleares S.A.U. al rechazar asumir las relaciones laborales de los trabajadores que integraban la plantilla del Hotel Torrenova, derivando la legitimación pasiva de Anjoca Baleares S.A.U. de su condición de propietaria del hotel como consecuencia de haberlo comprado el 27 de julio de 2016 y de disponer de la posesión sobre el mismo a partir del 18 de enero de 2017. Afirma TR Hotel Torrenova S.L. que Anida no solamente vendió a Anjoca el Hotel Torrenova sino que también le cedió los créditos de los que era titular, de tal suerte que Anjoca Baleares S.L. sucedió procesalmente a Anida Operaciones Singulares S.A.U. en todos los pleitos en los cuales ésta era parte y en comparecencia celebrada el 18 de enero de 2017 en el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid, rechazó aceptar toda la documentación que TR Hotel Torrenova S.L. pretendió entregar en cumplimiento de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, aceptando únicamente la llave del inmueble. Sostiene TR Hotel Torrenova S.L. que Anjoca Baleares S.L. tenía la obligación de asumir las relaciones laborales de los trabajadores que integraban la plantilla del Hotel Torrenova en cumplimiento de lo establecido en el Art. 44 ET ; que el hotel integraba una unidad productiva autónoma carente de actividad por ser temporada de invierno y que el cumplimiento de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Social Nº 6 le impedía realizar el despido colectivo de los trabajadores de la plantilla. TR Hotel Torrenova aceptó integrar un grupo societario de carácter mercantil con las empresas respecto de las que la parte actora amplió la demanda, pero rechazó que tal grupo empresarial lo fuera a efectos laborales, operando cada empresa de forma independiente.

La empresa Anida Operaciones Singulares S.A.U. contestó a la demanda alegando la excepción de falta de legitimación pasiva. Argumenta la demandada que adquirió la finca sobre la que se explota el establecimiento hotelero denominado Hotel Torrenova mediante escritura pública de compraventa otorgada el 22 de julio de 2009 con la mercantil propietaria de la misma, TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., en el seno del procedimiento concursal en el cual esta última estaba incurso. En esa misma fecha, Anida Operaciones Singulares S.A., TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. y TR Hotel Torrenova S.L. celebraron un contrato de novación y cesión del primitivo contrato de arrendamiento sobre establecimiento hotelero celebrado en el año 2006 entre TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. y TR Hotel Torrenova S.L.. En virtud de este segundo contrato, afirma la demandada, Anida Operaciones Singulares S.A.U. sucedió en la posición de arrendador a TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., y se introdujo una cláusula que confería a Anida la facultad unilateral de resolver anticipadamente el contrato con un preaviso de tres meses, siendo requisito necesario para el válido ejercicio de la facultad de resolución, la sustitución y continuación de un tercero en la actividad. En virtud de dicha cláusula contractual instó judicialmente la resolución del contrato de arrendamiento de establecimiento hotelero obteniendo sentencia favorable a sus intereses el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma de fecha 10 de mayo de 2013 , que devino firme al ser confirmada por la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Palma de fecha 31 de marzo de 2014 y haber sido inadmitido por auto dictado por la Sala I del Tribunal Supremo en fecha 9 de septiembre de 2015 el recurso de casación promovido por TR Hotel Torrenova S.L.. Afirma Anida Operaciones Singulares S.A.U. que instó la ejecución provisional de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, que no se llevó a efecto por la actitud obstruccionista de TR Hotel Torrenova S.L. y por la posterior declaración de ésta empresa en situación de concurso de acreedores. Finalmente, vendió el inmueble en fecha 27 de julio de 2016 a la mercantil Anjoca Baleares S.A., que la sucedió procesalmente en el concurso de acreedores. Sostiene la demandada Anida Operaciones Singulares S.A.U. que el contrato de arrendamiento sobre establecimiento hotelero celebrado en el año 2006 y el posterior contrato de cesión y novación celebrado en el año 2009 no prevenían el traspaso de trabajadores; que la sentencia dictada por el Juzgado de lo Social Nº 6 de Palma no le imponía la obligación de continuar la actividad; y que habiendo vendido el inmueble a Anjoca Baleares S.A. sin haber recuperado la posesión sobre el mismo, nunca ha ostentado la condición de empleadora frente a los trabajadores que integraban la plantilla del Hotel Torrenova. Argumenta Anida Operaciones Singulares S.A.U. que la venta del inmueble con anterioridad al 18 de enero de 2016 impide que pueda operar respecto de la misma la sucesión de empresas que regula el Art. 44 ET , entendiendo en cualquier caso, que dicho precepto legal no es de aplicación



al caso y que la responsabilidad derivada del despido enjuiciado recae sobre TR Hotel Torrenova S.L. y sobre el resto de empresas codemandadas con ella (TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TRG S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A.) entiendo que todas conforman un grupo de empresas a efectos laborales.

Por su parte la codemandada Anjoca Baleares S.A. alegó la excepción de falta de legitimación pasiva "ad causam" que fundamentó en la afirmación de que lo que la empresa adquirió y de lo que ganó la posesión el 18 de enero de 2017 no era un hotel sino un inmueble, de tal suerte que no se produjo sucesión de empresa ni entre TR Hotel Torrenova S.L. y Anida Operaciones Singulares S.A. y menos aún entre ésta última empresa y Anjoca Baleares S.A.. Afirma la codemandada que Anjoca tomó posesión de un inmueble, no de un hotel, inmueble que carecía de la industria necesaria para poder operar como un hotel y que se encontraba en grave estado de deterioro, siendo además su objeto social la promoción inmobiliaria. Sostiene la demandada que fue la actitud obstruccionista de TR Hotel Torrenova S.L. en el seno del procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, primero, y ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid después, negándose al cumplimiento del fallo de la sentencia dictada en fecha 10 de mayo de 2013 lo que impidió la continuación del negocio hotelero en el inmueble. Invoca la representación procesal de Anjoca Baleares S.A. el efecto positivo de la cosa juzgada que dimana, conforme a lo dispuesto en el Art. 222.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto al incumplimiento contractual de TR Hotel Torrenova S.L. y a la resolución del contrato que la unía con Anida. Argumenta también la demandada que, adquirido en fecha 26 de julio de 2016 el inmueble sobre el que se asienta el Hotel Torrenova así como el crédito del que era titular Anida Operaciones Singulares S.A., crédito reconocido en el concurso de acreedores, la codemandada TR Hotel Torrenova S.L. se negó a hacer entrega de la posesión a la compradora.

Rechaza la empresa Anjoca Baleares S.A. haberse subrogado en la posición contractual de Anida en relación con el contrato de explotación del Hotel Torrenova, dado que dicho contrato de explotación había sido ya resuelto con efectos de 8 de septiembre de 2011 como consecuencia del pronunciamiento firme contenido en la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma. Por tal razón, argumenta la demandada, es contrario a Derecho entender que el fallo de dicha sentencia pueda vincular en modo alguno a Anjoca Baleares S.A. Además, Anjoca no adquirió la titularidad de los bienes muebles que se encontraban en el Hotel Torrenova, y así el Juzgado de lo Mercantil encomendó a la Administración Concursal la retirada del inmueble de las pertenencias de las cuales era titular la concursada TR Hotel Torrenova S.L..

El segundo gran motivo de oposición a la demanda esgrimido por la codemandada Anjoca Baleares S.A. es la imposibilidad física de continuar con la explotación del hotel dado el avanzado estado de deterioro en que este se encontraba, habiendo además retirado del mismo la concursada elementos esenciales para la continuación de la actividad (mesas, sillas, mantelerías, instalaciones de agua caliente etc).

En tercer lugar, la representación procesal de Anjoca Baleares S.A. sostiene la existencia de un grupo de empresas patológico entre TR Hotel Torrenova S.L. y el resto de empresas frente a las cuales, a su instancia, la parte actora amplió la demanda, pues, entiende la demandada, existe entre ellas dirección unitaria, confusión patrimonial, confusión de plantillas y apariencia externa de unidad empresarial. Por todo lo cual, rechazando la aplicación del Art. 44 ET, entiende que la responsabilidad del despido de la plantilla del Hotel Torrenova recae sobre TR Hotel Torrenova S.L. y, de forma solidaria, sobre las empresas mercantiles TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TRG S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A..

La representación procesal de las empresas mercantiles TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TRG S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A. se opuso a la demanda y especialmente a la ampliación de la misma llevada a cabo por la parte actora a raíz del escrito presentado por Anjoca Baleares S.A., rechazando que las empresas codemandadas constituyan un grupo de empresas patológico a efectos laborales. Admiten las empresas codemandadas su integración dentro de un grupo societario de carácter mercantil ("Grupo Tremón"), pero defienden la actuación independiente de todas y cada una de ellas.

Finalmente, la Administración Concursal de TR Hotel Torrenova S.L. sostuvo que en fecha 18 de enero de 2017 se hizo entrega del Hotel Torrenova a la sociedad Anjoca Baleares S.A. de conformidad con lo acordado por el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid con el fin de dar cumplimiento a la sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, que es firme. Dicha sentencia condenó a la concursada a entregar a la demandante tanto la posesión del hotel como toda la documentación necesaria para poder dar comunidad a la explotación del establecimiento hotelero. En octubre de 2016 la representación de Anjoca Baleares S.A. se dirigió a la Administración Concursal instándole a acelerar la entrega del hotel con el fin de no poner en



peligro el aprovechamiento del mismo en la próxima temporada hotelera y planificar debidamente su futura explotación, interesando los datos necesarios para ello, incluida la relación de trabajadores y las condiciones laborales de los mismos. La concursada retiró parte de los enseres, considerando la Administración concursal que, mediante la realización de obras de corta duración era factible la continuidad de la explotación hotelera. Finalmente, señala la Administración concursal que Anjoca Baleares S.a. aceptó recibir únicamente las llaves del inmueble pero rechazó la entrega de la documentación que estipulaba la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma. Entiende la Administración Concursal que TR Hotel Torrenova S.L. transmitió a Anjoca Baleares S.A. un hotel con su actividad hotelera, no siendo responsable de la situación creada a los trabajadores.

**TERCERO.** No se ha cuestionado por ninguna de las partes demandadas que se ha producido la extinción de la totalidad de los contratos de los trabajadores que integraban la plantilla del Hotel Torrenova, como tampoco que el número de trabajadores afectados excede ampliamente del umbral número establecido por el Art. 51 ET y que dichas extinciones se han llevado a cabo sin que por ninguna de las empresas demandadas se haya seguido el trámite previsto en el precepto estatutario citado. La demanda se ha formulado por los representantes legales de los trabajadores al amparo de lo dispuesto en el Art. 124 LRJS e interesa la declaración de nulidad del despido colectivo de los trabajadores al amparo de lo dispuesto en el apartado 11º de dicho precepto legal. Siendo pacífico y evidente las premisas que fundamenta la acción ejercitada en la demanda y la concurrencia del supuesto de hecho provisto en el apartado 2.b) del Art. 124 LRJS ("Que no se ha realizado el período de consultas o entregado la documentación prevista en el artículo 51.2 del Estatuto de los Trabajadores o no se ha respetado el procedimiento establecido en el artículo 51.7 del mismo texto legal ") la consecuencia jurídica no puede ser otra que la propugnada en la demanda, tras la aclaración desde la misma efectuada en acto de juicio, conforme a lo establecido en el apartado 11º del Art. 124 ("La sentencia declarará nula la decisión extintiva únicamente cuando el empresario no haya realizado el período de consultas o entregado la documentación prevista en el artículo 51.2 del Estatuto de los Trabajadores o no haya respetado el procedimiento establecido en el artículo 51.7 del mismo texto legal u obtenido la autorización judicial del juez del concurso en los supuestos en que esté legalmente prevista, así como cuando la medida empresarial se haya efectuado en vulneración de derechos fundamentales y libertades públicas. En este supuesto la sentencia declarará el derecho de los trabajadores afectados a la reincorporación a su puesto de trabajo, de conformidad con lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 123 de esta ley ") procediendo la declaración de nulidad de la extinción colectiva y el derecho de los trabajadores afectados a reincorporarse a su puesto de trabajo con derecho a percibir los salarios de tramitación que se hubieren devengado.

La verdadera cuestión litigiosa ha residido, no en el hecho del despido colectivo en sí, sino en la determinación de la empresa que ha de asumir la responsabilidad de las consecuencias que necesariamente se derivan de la extinción colectiva de las relaciones laborales, cuestión que se traduce en determinar si la empresa Anjoca Baleares S.A. hubiera debido en subrogarse en las relaciones laborales de los trabajadores que integraban la plantilla de TR Hotel Torrenova S.L. de conformidad con lo establecido en el Art. 44 ET o por el contrario, no nos hallamos ante un supuesto de sucesión de empresa amparado por dicho precepto legal y en este caso la responsabilidad enjuiciada se residenciaría en TR Hotel Torrenova S.L. y, en su caso, en el resto de empresas respecto de las cuales se propugna por la codemandada Anjoca Baleares S.L. y por la parte actora la consideración de grupo de empresas patológico.

Para resolver la cuestión litigiosa hemos de retrotraernos al 1 de octubre de 2006, fecha en la cual la empresa TR Hoteles Alojamientos y Hostelerías S.A. en su condición de propietaria del inmueble sito en la Calle Torrenova nº 25/27 de Palmanova celebró contrato con la empresa TR Hotel Torrenova S.L. mediante el cual la primera cedió a la segunda los derechos de explotación y gestión de, según reza en el contrato que obra en autos, la industria hotelera denominada Hotel Torrenova, con categoría de tres estrellas, ubicada en el inmueble de referencia. El contrato precisa que el hotel se encontraba dotado de los bienes precisos para el desarrollo de su actividad (mobiliario, maquinaria, enseres, utensilios) como unidad productiva autónoma, contando con el personal necesario para la prestación en sus instalaciones de los servicios de alojamiento y hospedería, así como con los permisos necesarios para llevar a término la explotación. De ello cabe deducir cuatro extremos relevantes a los efectos que nos ocupan: 1º) que desde al menos desde el 1 de octubre de 2006 ha existido una industria hotelera denominada Hotel Torrenova asentada en el inmueble sito en la Calle Torrenova nº 25/27 de Palmanova, industria denominada Hotel Torrenova; 2º) que dicha industria hotelera constituía una unidad productiva autónoma; 3º) que dicha industria hotelera contaba con todos los elementos y permisos necesarios para desarrollar la actividad; 4º) que dicha industria hotelera contaba con una plantilla de trabajadores.

Como consecuencia de la celebración de dicho contrato, TR Hotel Torrenova S.L. adquirió los derechos de explotación y gestión integral de la industria hotelera desarrollada en el inmueble sito Calle Torrenova nº 25/27 de Palmanova y por ende, la posesión sobre dicho inmueble. Las obligaciones a las que se sometió TR Hotel Torrenova se describen en la cláusula quinta del contrato y entre ellas se cuentan la selección, previo



acuerdo con la empresa propietaria, del director general del hotel, que pertenecería a la plantilla de la empresa explotadora así como correr con todos los gastos laborales de la totalidad de la plantilla que presta servicios en cada uno de los departamentos del Hotel en calidad de empleadora de los mismos.

Por lo tanto, podemos observar como a partir del 1 de octubre de 2006 se produce una separación entre la titularidad del inmueble y de la industria hotelera que bajo el nombre Hotel Torrenova se desarrolla en el mismo, titularidad que conserva TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. en tanto que propietaria y cedente de los derechos de explotación y gestión y la explotación y gestión efectiva de la industria hotelera asentada sobre el inmueble, actividad que necesariamente lleva aparejada la posesión sobre el inmueble y que va a ostentar TR Hotel Torrenova S.L. en su condición de cesionaria de los derechos de explotación y gestión de la industria hotelera. De la situación dual así generada proviene la cuestión litigiosa que ahora nos ocupa.

En fecha 22 de julio de 2009 la sociedad Anida Operaciones Singulares S.L. (S.A. en la actualidad) celebró un contrato de compraventa con la empresa TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. en el seno del procedimiento de concurso de acreedores en el cual se encuentra la vendedora mediante el cual adquirió la titularidad dominical sobre el inmueble sito en la Calle Torrenova nº 25/27 de Palmanova, reflejándose en la escritura pública de compraventa que sobre dicho predio se ubica un edificio destinado a apartahotel denominado Hotel Torrenova y que sobre la industria hotelera que en el predio se desarrollaba, se había celebrado por la vendedora el 1 de octubre de 2006 un contrato mediante el cual cedió los derechos de gestión y explotación de hotel a la empresa TR Hotel Torrenova S.L.. En la misma fecha, se celebró un segundo contrato del cual fueron parte TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A., Anida Operaciones Singulares S.L. y TR Hotel Torrenova S.L. cuyo objeto era doble: por una parte, la cesión con efectos de la fecha del contrato por parte de TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. a Anida Operaciones Singulares S.L. de la posición de arrendadora, en coherencia con la transmisión de la propiedad efectuada mediante las escritura pública antes citada, cesión que comportó la subrogación de Anida Operaciones Singulares S.L. en los derechos y obligaciones que correspondían a la cedente en virtud del contrato de arrendamiento de industria hotelera sobre el denominado Hotel Torrenova; y por otra, la novación del contrato celebrado en fecha 1 de octubre de 2006, incluyéndose dentro de las causas de resolución previamente pactadas, la facultad de resolución anticipada y unilateral de la cesionaria con un preaviso de tres meses a la fecha de su efectividad, encontrándose sometida dicha facultad de resolución a la continuación por un tercero de la actividad hotelera en activo, tercero que había de subrogarse en las relaciones laborales de los trabajadores de la plantilla del hotel en los términos establecidos en el Art. 44 ET . De los dos contratos celebrados en fecha 22 de julio de 2009 podemos concluir que: 1º) A fecha 22 de julio de 2009 continuaba existiendo una industria de explotación de hotel ubicada en el inmueble sito en la Calle Torrenova nº 25/27 de Palmanova; que dicha industria contaba con una plantilla propia respecto de la cual se especifica que pertenece a la sociedad explotado; 2º) Anida Operaciones Singulares S.L. se convierte en causahabiente de TR Hoteles Alojamientos y Hosterías S.A. tanto en cuanto a la titularidad del dominio sobre el inmueble como en cuanto a la condición de cedente de los derechos de explotación de la industria hotelera que se asienta sobre este; 3º) Mediante la novación del contrato de fecha 1 de octubre de 2006 se introduce, ligada a la facultad de resolución unilateral que se confiere a la sociedad arrendadora, un mecanismo para la continuidad de la vigencia de las relaciones laborales de plantilla del hotel más allá de la vigencia del contrato de 1 de octubre de 2006, por la vía de la sustitución de la identidad de la empresa explotadora y mediante el mecanismo de la sucesión de empresas que contempla el Art. 44 ET .

**CUARTO.** En fecha 8 de junio de 2011 Anida Operaciones Singulares S.L. comunicó mediante burofax a TR Hotel Torrenova S.L. la resolución unilateral del contrato de gestión y arrendamiento de la explotación industrial con efectos de 8 de septiembre de 2011, instando a la arrendataria, no solo a poner a su disposición la posesión del inmueble, sino también a remitirle toda la información relativa a las circunstancias laborales de los trabajadores adscritos a la explotación del hotel a fin de que el tercero que pasaría a asumir la actividad de explotación del hotel se subrogara en la posición jurídica del empleador. TR Hotel Torrenova S.L. rechazó la resolución unilateral del contrato. El conflicto abierto entre arrendadora y arrendataria dio lugar a un procedimiento tramitado a instancia de Anida Operaciones Singulares S.L. ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma de Mallorca. En dicho procedimiento el Juzgado dictó sentencia, que es firme, pues fue confirmada por otra posterior de la Audiencia Provincial, que estimó totalmente la demanda presentada por Anida Operaciones Singulares S.L. y, en consonancia con lo peticionado en la demanda, declaró bien resuelto con efectos de 8 de septiembre de 2011 el contrato de arrendamiento de industria sobre establecimiento hotelero suscrito en fecha 1 de octubre de 2006, novado en fecha 22 de julio de 2009 y condenó a TR Hotel Torrenova S.L. no solo a la entrega de la posesión del hotel, sino también y ello es especialmente relevante a los efectos que nos ocupan, a hacer facilitar a la sociedad demandante "toda la documentación acreditativa de los compromisos de futuro del hotel con clientes y tour operadores, la concerniente a todos los trabajadores (número de empleados, tipo de contratos, salarios y antigüedad), los justificantes de estar al corriente de pagos con Hacienda y con la Seguridad Social, así como toda cuanta haga alusión a la faceta técnica, administrativa,



contable y demás y toda la que precise para poder dar continuidad a la explotación del negocio hotelero". Debe remarcar que, en coherencia con lo peticionado en la demanda, la sentencia condenó a TR Hotel Torrenova S.L. a hacer entrega, tanto de la posesión sobre el inmueble como de la documentación necesaria para destinada hacer posible la continuación de la actividad y la pervivencia de las relaciones laborales de la plantilla del hotel a Anida Operaciones Singulares S.L., no a un tercero que hubiese de continuar la explotación conforme a la cláusula undécima del contrato, sino a la propia entidad propietaria del inmueble y de la industria que sobre él se asienta. El cumplimiento del pronunciamiento firme de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 conduce a la finalización de la segregación generada por el contrato de 1 de octubre de 2006 en tanto que Anida Operaciones Singulares S.L., en cuanto que causahabiente de TR Hoteles, Alojamientos y Hosterías S.A. recupera tanto la posesión sobre el dominio del inmueble como los derechos de explotación de la industria hotelera que habían sido objeto de dicho contrato. Debe observarse que dicha recuperación no se materializó en tanto que TR Hotel Torrenova S.L. agotó todas las instancias judiciales para oponerse a las pretensiones ejercitadas por la empresa demandante y no procedió a la ejecución voluntaria de los pronunciamientos contenidos en la sentencia firme. Finalmente

Sin embargo, antes de que la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 llegase a ser definitivamente ejecutada, en fecha 27 de julio de 2016 Anida Operaciones Singulares S.A. vendió a la empresa Anjoca Baleares S.A.U. el inmueble sobre el cual se edificó el Hotel Torrenova. En la escritura pública de compraventa se hace constar que el inmueble fue arrendado a TR Hotel Torrenova S.L., omitiendo por completo cualquier referencia a la existencia de un contrato de arrendamiento de industria hotelera y al desarrollo en ese mismo momento temporal de una actividad de explotación de hotel en pleno funcionamiento. La escritura pública refiere que el contrato de arrendamiento fue resuelto por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma mediante sentencia dictada en "Procedimiento de Desahucio", lo cual es claramente incierto. Con todo, en la misma escritura se hace constar que la entidad vendedora "no ha sido titular en ningún momento de la actividad llevada a cabo en el inmueble, que ha venido siendo desarrollada por la entidad TR Hotel Torrenova S.L.", manifestación que efectuada con la probable intención de eximir a la empresa vendedora de cualquier responsabilidad derivada de la "actividad" desarrollada en el inmueble, viene a reconocer implícitamente, que sobre el inmueble se venía explotando un hotel. En esa misma fecha se celebró otorgó otra escritura pública entre las mismas partes mediante el cual expresamente Anida Operaciones Singulares S.A. cedió en favor de Anjoca Baleares S.A.U. los créditos derivados de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma. Por lo tanto y a consecuencia de la celebración de ambos contratos, Anjoca Baleares S.A.U. adquirió no solo la titularidad del inmueble sobre el que se asienta el Hotel Torrenova, sino también la titularidad de los derechos de explotación sobre la industria hotelera que se desarrollaba sobre el mismo ocupando la posición jurídica de Anida Operaciones Singulares S.A.U. y subrogándose en los derechos y obligaciones de ésta mercantil. En suma, Anjoca Baleares S.A.U., tiene la condición de causahabiente de Anida Operaciones Singulares S.A.U. y precisamente en tal condición solicitó en el procedimiento judicial tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid suceder procesalmente a Anida Operaciones Singulares S.A.U. con el fin de lograr la ejecución forzosa de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, solicitud que fue atendida, como no podía ser de otra forma.

Por lo tanto, el primero de los argumentos expuestos por la representación procesal de Anjoca Baleares S.A.U. decae puesto que como consecuencia de los dos contratos celebrados el 27 de julio de 2016 con Anida Operaciones Singulares S.A.U. la primera adquirió, no solamente la titularidad del inmueble, sino también la titularidad de la industria hotelera que en dicho inmueble se estaba desarrollando y la titularidad de los derechos derivados de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma. Cobran así pleno sentido las manifestaciones efectuadas en acto de juicio por el representante legal de Anjoca Baleares S.A.U. en el sentido de que, si TR Hotel Torrenova S.L. hubiera entregado la posesión del hotel en julio de 2016, Anjoca hubiera continuado con la explotación del mismo. De hecho, el representante legal de Anjoca manifestó que cuando dicha empresa adquirió el hotel, quería entrar a explotarlo de forma inmediata y si no lo hizo fue por la resistencia de TR Hotel Torrenova S.L. a entregarlo. Tales manifestaciones suponen un reconocimiento implícito de la existencia de un supuesto de sucesión de empresas y de la obligación que pesaba sobre Anjoca de subrogarse en las relaciones laborales de los trabajadores que integraban la plantilla del Hotel Torrenova. Es más, los actos posteriores de dicha empresa avalan esta convicción. Así en el marco de la ejecución de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, ejecución asumida por el Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid, la representación procesal de Anjoca Baleares S.A.U. remitió un email en fecha 21 de septiembre de 2016 al administrador concursal en el cual se le expone que la incertidumbre sobre la fecha de la entrega de la posesión del hotel por parte de la concursada a la nueva adquirente ponía en peligro la planificación adecuada de su futura explotación y con este fin, la explotación futura del hotel, solicitó del administrador concursal la remisión de una serie de documentación y entre ella, un listado de los trabajadores y de las condiciones laborales de estos. Ello evidencia, no solo la voluntad de Anjoca Baleares S.A.U. de continuar la explotación de la industria hotelera que había adquirido, sino también de asumir la plantilla que





venía prestando servicios en ella. Y en posterior email de 31 de octubre de 2016 se reitera la disposición de continuar la explotación del hotel la temporada venidera, siempre que la entrega de la posesión del hotel se efectuara en la primera semana de noviembre.

Posteriormente, Anjoca Baleares S.A.U. modificó su criterio y cuando finalmente adquirió la posesión del hotel, rechazó asumir la plantilla que en él venía prestando servicios, así como toda la documentación que, conforme a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma había de serle entregada por la empresa cesionaria para posibilitar la continuación de la explotación.

Antes de entrar en el examen jurídico de la cuestión, debemos señalar que son ajenas a la competencia de la Sala y al objeto del presente procedimiento las controversias que puedan existir entre TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías S.A. y Anida Operaciones Singulares S.A.U. en relación con el pago del precio de la venta del Hotel Torrenova, al igual que las controversias que puedan existir entre TR Hotel Torrenova S.L. y Anida Operaciones Singulares S.A.U. por un lado y Anjoca Baleares S.A.U. por otro, en relación con la liquidación de los cánones que constituían en precio del arrendamiento de industria en virtud del contrato de 22 de julio de 2009, así como en relación con la ejecución de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma y la demora por parte de la arrendataria condenada en la entrega de la posesión sobre el hotel, debiendo, en su caso, las mercantiles implicadas en las distintas relaciones jurídicas habidas entre ellas exigirse las responsabilidades que estimen oportunas ante los órganos de la jurisdicción civil.

**QUINTO.** A juicio de la Sala, la situación de hecho que ha resultado del conjunto de la prueba practicada en acto de juicio configura a su supuesto de reversión de arriendo de industria hotelera. Dicha reversión se produce, no en la persona del inicial arrendador, condición que ostentó TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías S.A., sino en la persona de su causahabiente, Anjoca Baleares S.A.U.. Y ello por cuanto, como consecuencia de los contratos suscritos con Anida Operaciones Singulares S.A. en fecha 27 de julio de 2016 Anjoca Baleares S.A.U. devino en propietaria del inmueble en el cual se ubica el Hotel Torrenova; en propietaria de la industria hotelera que en dicho inmueble se desarrolla bajo esa denominación así como de los derechos que la sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma reconoció en favor del arrendador. La cuestión litigiosa ha sido resuelta en precedentes sentencias de esta Sala de 11 de abril de 2005 (rsu.3/2005), 3 de diciembre de 2012 (rsu. ) y 14 de junio de 2013 (rsu.44/2013). Como dijimos en nuestra sentencia de 11 de abril de 2005 "La jurisprudencia ha incluido con reiteración en el supuesto del Art. 44 del Estatuto de los Trabajadores el supuesto de reversión del arriendo en los supuestos de arrendamiento de industria (Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 1990 RJ 1990/4343, por todas), incluso cuando recuperada la industria, el arrendador dispone el cese del ejercicio de la actividad empresarial, pues en este caso provoca la desaparición de facto de la empresa, lo que no puede efectuar sin respetar los mecanismos establecidos en el ordenamiento laboral para tales situaciones ni asumir ante los trabajadores empleados las responsabilidades dimanantes del cierre Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 31 de octubre de 2003 AS 2004/19). Como declaró el Tribunal Supremo en sentencia de 5 de febrero de 1991 (RJ 1991/800), aun referido a concesiones, extrapolable a los casos de arrendamiento de industria, lo decisivo para que exista subrogación no puede estar en que el titular continúe la actividad, cosa que puede depender únicamente de su voluntad, sino en que tenga posibilidad de hacerlo. Aquello supondría abrir una puerta ancha al fraude al permitir que quienes utilicen esta forma de gestión indirecta de servicios el poder desprenderse en cualquier momento de la plantilla sin costo alguno, recuperando los bienes que constituyen el substratum objetivo de la empresa. Iría por ello contra el fin perseguido por el Art. 44 del Estatuto de los Trabajadores que estriba en garantizar la estabilidad en el empleo y asegurar de este modo los derechos de los trabajadores".

La aplicación del Art. 44 ET en los supuestos de reversión de arrendamiento de industria la ha afirmado esta Sala también en su sentencia de 23 de enero de 2014 (rsu. 283/2013), así como la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sevilla) de 13 de junio de 2017 (rsu. 2425/2016), la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sentencia de 03/04/2017 (rsu. 25/2017) y la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 6 de mayo de 2009 (rsu. 286/2009).

Como hemos señalado en los Fundamentos de Derecho anteriores, la existencia de una industria hotelera explotada bajo la denominación comercial Hotel Torrenova que se ubica sobre el inmueble sito en la Calle Torrenova nº 25/27 de Palmanova se constata desde al menos el 1 de octubre de 2006. Dicha industria hotelera ha venido desarrollando su actividad hasta el 31 de octubre de 2016, fecha en la cual cerró el hotel. Dicho cierre vino motivado, no por el término o la desaparición de la industria hotelera, sino por el final de la temporada turística de verano, periodo estacional durante el cual tenía lugar la actividad. Tal industria hotelera constituye una unidad productiva autónoma, en tanto que se encuentra configurada por un conjunto organizado de forma estable, no dirigido a la ejecución de una obra determinada, de personas y materiales destinados a la consecución de un fin económico propio y que ha mantenido su identidad propia con el paso del tiempo. La propiedad sobre el inmueble y sobre la industria hotelera que sobre el radica se ha transmitido mediante la



celebración de sucesivos contratos de compraventa desde la inicial titular conocida, TR Hoteles Alojamientos y Hostelerías S.A., hasta la titular actual, Anjoca Baleares S.A.U., que adquirió su título de Anida Operaciones Singulares S.A.U., que a su vez había adquirido la titularidad de la primera de las mercantiles indicadas. Los derechos de explotación sobre la industria hotelera fueron cedidos mediante arriendo a TR Hotel Torrenova S.L., que los conservó hasta que ganó firmeza la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma. Ello comportó que la titularidad sobre el dominio del inmueble, sobre la industria hotelera y sobre los derechos de explotación y gestión de ésta se unificaran en Anida Operaciones Singulares S.A.U., si bien la resistencia de la arrendataria a restituir la posesión impidió que Anida pudiera llegar a explotar por sí misma el hotel o ceder su explotación a un tercero. La venta en fecha 27 de julio de 2016 a Anjoca Baleares S.A.U. de la titularidad sobre el inmueble y sobre la industria hotelera que sobre este radica, unido a la transmisión de los derechos derivados de la sentencia dictada por el juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma a esta última y a la recuperación por parte de la actual propietaria desde el 17 de enero de 2017 de la posesión sobre el Hotel Torrenova ha tenido como consecuencia que ésta se encuentre en situación de explotar y continuar la actividad económica que en el Hotel Torrenova se ha venido desarrollando. Se ha producido, pues, la reversión de la industria hotelera arrendada a su propietario, que tiene la condición de causahabiente del propietario y arrendador inicial. Debe ser tenido en cuenta también que Anjoca Baleares S.A.U., como se hace constar en la escritura pública de compraventa de 27 de julio de 2016, es una entidad profesional del ámbito turístico-hotelero con experiencia en el sector, promotor y adquirente habitual de inmuebles con tales fines. Anjoca Baleares S.A.U. mostró disposición a continuar con la actividad subrogándose en las relaciones laborales de la plantilla desde la adquisición de la propiedad y hasta la primera semana de noviembre de 2016, según se desprende del burofax remitido en fecha 31 de octubre del pasado año al administrador concursal de TR Hotel Torrenova S.L. y que su proyecto de futuro es la remoción en profundidad del establecimiento hotelero con el fin de adaptarlo a la categoría de cuatro estrellas y enfocarlo a un tipo de clientela distinta de la que hasta el pasado año se alojaba en el hotel.

Por lo tanto, a juicio de la Sala, la obligación que pesaba sobre Anjoca Baleares S.A.U. de subrogarse en las relaciones laborales de los trabajadores que integraban la plantilla del Hotel Torrenova en virtud de lo establecido en el Art. 44 ET resulta incuestionable, siendo la negativa a proceder a tal subrogación la causa que ha originado la extinción de los contratos de trabajo de dichos trabajadores y el despido colectivo enjuiciado en esta litis. Debe señalarse además, que TR Hotel Torrenova S.L. en estricto cumplimiento del pronunciamiento de condena contenido en la sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma, sentencia que acogió los pedimentos formulados por Anida Operaciones Singulares S.A.U. en la demanda, venía obligada a facilitar a Anjoca Baleares S.A.U., en su condición de sucesora de la demandante, no solamente las llaves y con ellas la posesión sobre el hotel, sino también toda la documentación acreditativa de los compromisos futuros del hotel con clientes y touroperadores, la concernientes a los trabajadores con indicación del número de empleados, tipo de contratos, condiciones salariales y antigüedad, los justificantes de estar al corriente de los pagos con Hacienda y la Seguridad Social, así como toda la documentación relativa a los proveedores y cuanta haga alusión a la faceta técnica, administrativa y contable y demás que fuera precisa para la continuación del negocio hotelero. En consecuencia, TR Hotel Torrenova S.L. no podía ni extinguir los contratos de trabajo de los trabajadores que integraban la plantilla del hotel, ni tampoco asumir y mantener dichas relaciones laborales, como la codemandada Anjoca Baleares S.A.U. indicó en su escrito de 18 de enero de 2017 dirigido a los representantes legales de los trabajadores, pues cualquiera de las dos acciones hubieran comportado el quebrantamiento del pronunciamiento de condena a cuyo cumplimiento venía obligada. Y lo cierto es que TR Hotel Torrenova S.L. intentó dar cumplimiento a las obligaciones impuestas por la referida sentencia en comparecencia celebrada el 18 de enero de 2017 ante el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil Nº 2 de Madrid, rechazando Anjoca Baleares S.A.U. recibir toda la documentación que en relación con los extremos indicados TR Hotel Torrenova S.L. pretendía entregar y aceptando únicamente la entrega de las llaves del hotel. Por lo tanto, la extinción de los contratos de trabajo de trabajadores que integraban la plantilla del hotel vino motivada por la negativa de Anjoca Baleares S.A.U. de aceptar su subrogación en dichas relaciones laborales.

Debe señalarse que ninguna responsabilidad derivada de la extinción colectiva de relaciones laborales que nos ocupa puede imputarse a Anida Operaciones Singulares S.A.U., pues aun cuando ostentó la titularidad dominical sobre el Hotel Torrenova, nunca lo explotó ni tuvo la posibilidad de hacerlo, habiendo transmitido a Anjoca Baleares S.A.U. sus derechos antes de haber recuperado la posesión efectiva sobre el mismo.

**SEXTO.** La empresa Anjoca Baleares S.A.U. esgrimió como segundo gran argumento de oposición a la demanda la imposibilidad de continuar la explotación del Hotel Torrenova como consecuencia del mal estado en el que éste se encontraba y la extracción de mismo por parte de la arrendataria con anterioridad a la devolución de la posesión a la propiedad de elementos esenciales para la continuación de la actividad, cuestión esta que pasaremos a examinar.



La resolución de la cuestión planteada ha de efectuarse teniendo en cuenta varias consideraciones. Por una parte, el denominado Hotel Torrenova fue edificado en la década de 1970 y no ha sido sometido a reformas desde entonces, siendo explotado a pesar de ello de forma continuada hasta el 30 de octubre de 2016, si bien en condiciones de obsolescencia y precariedad. Del dictamen pericial emitido por D. Edemiro y de las manifestaciones que realizó en acto de juicio se evidencia que el edificio no presentaba grietas ni patologías importantes en lo que a estructura y muros se refiere. No obstante, las instalaciones eran obsoletas y en malas condiciones de mantenimiento -sobre esta cuestión incidiremos más adelante-. El perito en su informe destaca la oxidación de las barandillas de hierro, importantes goteras en las plantas situadas bajo la playa de la piscina, fisuras en algunos frontales del forjado de las terrazas de las habitaciones, falta de pintura general en todo el edificio, tanto en paredes como en elementos metálicos, puertas que cierran mal, falta de limpieza, trasteros en situación de medio abandono, problemas en los desagües de las terrazas de las habitaciones que dan a las terrazas frente al comedor, ausencia de globos en las farolas de las terrazas, las neveras y fregadero de la barra del bar de la planta inferior a la recepción se hallaban arrancadas, ausencia de ordenadores y pantallas en la recepción, ausencia de quemador en la sala de calderas, ausencia de acumuladores de agua, cajas de empalme de las instalaciones abiertas, viga apuntalada en el bar de la piscina. Nunca existió en el hotel grupo de presión contra incendios y carecía de aparcamientos, pues nunca existieron. Debe señalarse que la empresa TR Hotel Torrenova S.L. al menos en dos ocasiones -burofax remitido el 18 de abril de 2011 y de 22 de junio de 2011- puso en conocimiento de la sociedad entonces titular de la propiedad del hotel, Anida Operaciones Singulares S.A.U., la necesidad de llevar a cabo obras de acondicionamiento y entre ellas, reparación de fachadas y de cocinas, con el fin de dotar al establecimiento de suficiente habitabilidad de acuerdo a la normativa legal vigente.

Anjoca Baleares S.A.U. era perfecta conocedora del estado de deterioro y obsolescencia del hotel tanto en el momento de su compra como después. Y ello por cuanto el perito D. Edemiro, según manifestó, visitó y examinó el Hotel Torrenova antes de su compra por Anjoca Baleares S.A.U. y trasladó a esta el estado en el que se encontraba. Y así, afirmó en juicio que Anjoca era conocedora del estado en el que se encontraba el hotel. Además, el propietario de la referida mercantil codemandada visitó el Hotel Torrenova en dos ocasiones antes de la compra y el director general de la misma empresa se alojó en dicho establecimiento en otras dos ocasiones con posterioridad a la adquisición. Por lo tanto, puede afirmarse que Anjoca Baleares S.A.U. conocía bien el estado de deterioro y obsolescencia de las instalaciones del hotel, el cual pese a ello se encontraba abierto al público en el momento de su adquisición y continuó desarrollando su actividad con normalidad hasta el final de la temporada. Por tal razón, no puede Anjoca Baleares S.A.U. aducir como causa para oponerse a la aplicación del Art. 44 ET el estado de deterioro del hotel.

En segundo lugar debe de tenerse en cuenta, y ello a juicio de la Sala es altamente relevante, que el Hotel Torrenova es un establecimiento de temporada. Esto significa que el hotel no se encuentra abierto al público durante todo el año, sino únicamente durante el periodo estival, permaneciendo cerrado durante los meses de invierno. La temporalidad dentro de las actividades relacionadas con el sector de la hostelería en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares es muy común y son muchos los establecimientos hoteleros que cierran en invierno. El Hotel Torrenova, en concreto, cerró el 30 de octubre de 2016 y en esta situación se encontraba cuando Anjoca Baleares S.A. obtuvo la posesión. Es un hecho notorio en esta Comunidad Autónoma que los hoteles de temporada, anualmente y antes de dar inicio a la nueva temporada, son sometidos a un trabajo de limpieza y mantenimiento necesario después de los meses de cierre invernal. Y así se realizan trabajos de pintura, sustitución de elementos materiales dañados, arreglo de piscinas y sistemas eléctricos, sustitución de bombillas y trabajos similares propios de la actividad de mantenimiento con el fin de posibilitar el adecuado inicio de la actividad. El Hotel Torrenova con toda probabilidad, hubiera sido sometido a tales trabajos de mantenimiento antes del inicio de la temporada de 2017 como con toda la probabilidad lo fue durante las temporadas anteriores. Máxime teniendo en cuenta que, como se aprecia en las fotografías obrantes en autos, el hotel se ubica al lado del mar, con lo que el deterioro de elementos tales como pintura exterior, terrazas y desagües, farolas etc se incrementa como consecuencia de la acción del viento, la sal del mar y el agua. Y este es un elemento que debe ser tenido en cuenta a la hora de valorar la imposibilidad de sucesión de empresa aducida por Anjoca Baleares S.A. en base al estado de deterioro y falta de mantenimiento del Hotel Torrenova. Habiendo recibido Anjoca Baleares S.A. la posesión sobre el hotel el 17 de enero de 2017, esto es, en plena temporada invernal, y siendo el Hotel Torrenova un establecimiento destinado a desarrollar su actividad económica durante la temporada turística estival, esto es, a partir de los meses de abril o mayo, nunca hubiera podido iniciarse la explotación del hotel de forma inmediata. Distinto hubiera sido si la recuperación de la posesión se hubiera producido durante el periodo de actividad del hotel en el año 2016. En este caso, sí que hubiera podido exigirse a la empresa saliente TR Hotel Torrenova S.L. que cediera el hotel en estado de continuar la actividad de forma ininterrumpida o con un paso mínimo. Pero no es el caso. Por lo tanto, a la hora de valorar la posibilidad de explotar el hotel en el mismo estado en el que se hallaba cuando concluyó la temporada anterior y cuando fue adquirido por Anjoca Baleares S.A.U. se debe de tener en cuenta la necesidad



de realizar los trabajos de mantenimiento a los que nos hemos referido. Y lo cierto es que de la prueba practicada no se aprecia ni que la realización de tales trabajos fuera imposible u onerosa en exceso de tal suerte que la apertura del hotel en la temporada 2017 resultara imposible. Y hemos de resaltarlo. La posibilidad de apertura debe ser valorada en relación a las condiciones de deterioro y obsolescencia en las que el Hotel Torrenova se había venido explotando por TR Hotel Torrenova S.L. durante las temporadas anteriores, que concurrían cuando Anjoca Baleares S.A.U. adquirió la propiedad sobre el mismo y de las que dicha empresa era concedora, no sobre las condiciones propias del nuevo proyecto hotelero que Anjoca Baleares S.A.U. pretende desarrollar sobre el inmueble en el que se ubica el Hotel Torrenova.

En tercer lugar, debe determinarse si por la cantidad y/o por la naturaleza de los bienes materiales que TR Hotel Torrenova S.L. retiró del Hotel Torrenova, en virtud de lo acordado en el procedimiento de concurso de acreedores al cual dicha empresa en encontraba sometida y bajo supervisión de la administración concursal, resultaba imposible la aplicación del Art. 44 ET . Esto es, si la retirada por parte de TR Hotel Torrenova S.L. de determinados elementos materiales del hotel, supuso la desaparición de la unidad productiva autónoma constituida sobre el mismo. A juicio de la Sala y a la vista de las declaraciones prestadas por el trabajador D. Landelino y por D. Lázaro , así como del informe elaborado por la detective privado Dña. Celsa y de las manifestaciones realizadas por ésta en acto de juicio, la respuesta a dicha cuestión debe ser negativa. Dejando a un lado que en fechas que no se conocen, diversos proveedores del Hotel Torrenova retiraron elementos materiales de su propiedad tales como máquinas de café o máquinas expendedoras de tabaco. Durante los días 16 y 17 de enero de 2017 tres trabajadores de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. procedieron a retirar muebles tales como sillas de madera y de plástico, mesas de oficina, de cocina y de plástico, estanterías, dos acumuladores de agua, una cámara frigorífica de conservación, lavavajillas y un quemador, un perchero y algunas máquinas expendedoras de refrescos. A nuestro juicio los elementos materiales retirados por TR Hotel Torrenova S.L. no tienen la entidad suficiente como para frustrar la efectiva aplicación del Art. 44 ET al caso que nos ocupa en tanto que no imposibilitan la existencia de una unidad productiva autónoma. Debe recordarse que la finalidad perseguida por la institución de la sucesión de empresas regulada en el Art. 44 ET , interpretada a la luz de la doctrina que emana de sucesivas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y de la Sala IV del Tribunal Supremo es posibilitar la continuidad de las relaciones laborales en aquellos casos en los cuales se produce un cambio en la titularidad de la empresa, de un centro de trabajo o de una unidad productiva autónoma.

La Sala IV del Tribunal Supremo en su sentencia de 18 de febrero de 2014 (rec. 108/2013 ) ha declarado: "Como señala nuestra STS/IV de 28-abril-2009 (rcud. 4614/200 ), entre otras: "[l]a sucesión de empresa, regulada en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores , impone al empresario que pasa a ser nuevo titular de la empresa, el centro de trabajo o una unidad productiva autónoma de la misma, la subrogación en los derechos laborales y de Seguridad Social que tenía el anterior titular con sus trabajadores, subrogación que opera "ope legis" sin requerir la existencia de un acuerdo expreso entre las partes, sin perjuicio de las responsabilidades que para cedente y cesionario establece el apartado 3 del precitado artículo 44.

2.-La interpretación de la norma ha de realizarse, tal como retiradamente ha venido señalando la jurisprudencia de esta Sala, a la luz de la normativa Comunitaria Europea -Directiva 77/187 CEE, sobre la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros relativas al mantenimiento de los derechos de los trabajadores en caso de traspaso de empresas, de centros de actividad o de parte de empresas o de centros de actividad, sustituida por la Directiva 98/50 CE de 29 de junio de 1998 y por la actualmente vigente Directiva 2001/23 CE, del Consejo de 12 de marzo de 2001- y de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.

La sentencia de 12 de diciembre de 2002, recurso 764/02 , con cita de la de 1 de diciembre de 1999 establece lo siguiente: "El supuesto de hecho del art. 44 del E.T ., al que se anuda la consecuencia jurídica de la sucesión o subrogación de un nuevo empleador en la posición del anterior empresario, presenta una cierta complejidad. La ley española lo describe en términos genéricos como "cambio de titularidad" de la empresa, centro de trabajo o de una unidad productiva autónoma". Dejando a un lado el caso especial de sucesión en la empresa "mortis causa" a que se refiere el art. 49.1.g del ET , los acontecimientos constitutivos del cambio de titularidad de la empresa o de alguno de sus elementos dotado de autonomía productiva, han de ser, siguiendo la formulación de la propia ley española, actos "inter vivos" determinantes de una "transmisión" del objeto sobre el que versa (la "empresa" en su conjunto, un "centro de trabajo", o una "unidad productiva autónoma") por parte de un sujeto "cedente", que es el empresario anterior, a un sujeto "cesionario", que es el empresario sucesor.

La Directiva 98/59 CE, de 29 de junio de 1.998, ha aclarado este concepto genérico de transmisión o traspaso de empresa, a través de una serie de precisiones sobre el significado de la normativa comunitaria en la materia. Esta aclaración se efectúa, según puntualiza el preámbulo de dicha disposición de la CE, "a la luz de la jurisprudencia" del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea. La exposición de motivos de la propia



Directiva 98/50 se encarga de señalar a continuación, que la aclaración efectuada "no supone una modificación del ámbito de aplicación de la Directiva 77/187/CEE de acuerdo con la interpretación del Tribunal".

Una primera precisión sobre el concepto de transmisión o traspaso de empresa del nuevo art. 1 de la Directiva Comunitaria se refiere a los actos de transmisión de empresa comprendidos en el ámbito de aplicación de la normativa comunitaria, que pueden ser una "cesión contractual" o una "fusión" (art. 1.a.). Una segunda precisión versa sobre el objeto de la transmisión en dichos actos de transmisión o traspaso, que comprende en principio cualquier "entidad económica que mantenga su identidad" después de la transmisión o traspaso, entendiéndose por tal "un conjunto de medios organizados, a fin de llevar a cabo una actividad económica, ya fuere esencial o accesoria" (ar. 1.b). Una tercera precisión del concepto de transmisión de empresa en el Derecho Comunitario, que no viene al presente caso, trata de las modalidades de su aplicación en las empresas y Administraciones Públicas (art. 1.c.)."

La normativa Comunitaria alude a "traspaso de empresas, de centros de actividad o de partes de empresas o centros de actividad" ( artículo 1.a) de la Directiva 2001/23/CEE, del Consejo de 12 de marzo de 2001 , en tanto el artículo 44.1 del Estatuto de los Trabajadores se refiere a "cambio de titularidad de una empresa, de un centro de trabajo o de una unidad productiva autónoma", utilizándose en el apartado 2 de dicho artículo 44 la expresión "transmisión", procediendo a establecer en que supuestos se considera que existe sucesión de empresa de forma similar a la regulación contenida en el artículo 1 b) de la Directiva. En efecto, a tenor del precepto, se considera que existe sucesión de empresa, cuando la transmisión afecte a una entidad económica que mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica, ya fuere esencial o accesoria (art. 1 b de la Directiva).

El elemento relevante para determinar la existencia de una transmisión, a los efectos ahora examinados, consiste en determinar si la entidad de que se trata mantiene su identidad, lo que se desprende, en particular, de la circunstancia de que continúe efectivamente su explotación o de que esta se reanude ( sentencias del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 18 de marzo de 1986, Spijkens, 24/85; de 11 de marzo de 1997, Süzen, C-13/95 ; de 20 de noviembre de 2003, Abler y otros, -340/01 y de 15 de diciembre de 2005, Guney-Gorres, C.232/04 y 233/04). La transmisión debe referirse a una entidad económica organizada de forma estable, cuya actividad no se limite a la ejecución de una obra determinada ( sentencia de 19 de septiembre de 19956, Rygaard, C-4888/94 ), infiriéndose el concepto de entidad a un conjunto organizado de personas y elementos que permite el ejercicio de una actividad económica que persigue un objetivo propio (sentencias Süzen y Abler y otros, antes citadas).

Para determinar si se reúnen los requisitos necesarios para la transmisión de una entidad, han de tomarse en consideración todas las circunstancias de hecho características de la operación de que se trate, entre las cuales figuran, en particular, el tipo de empresa o de centro de actividad de que se trate, el que se hayan transmitido o no elementos materiales como los edificios y los bienes muebles, el valor de los elementos inmateriales en el momento de la transmisión, el hecho de que el nuevo empresario se haga cargo o no de la mayoría de los trabajadores, el que se haya transmitido o no la clientela, así como el grado de analogía de las actividades ejercidas antes y después de la transmisión y de la duración de una eventual suspensión de dichas actividades. Sin embargo, estos elementos son únicamente aspectos parciales de la evaluación de conjunto que debe hacerse y no pueden, por tanto, apreciarse aisladamente (asunto Süzen antes citado).]"

En todo caso ( STS/IV 10-mayo-2013, rcud. 683/2012 , entre otras), hay que tener presente que el elemento característico de la sucesión de empresa es la transmisión "de una persona a otra" de "la titularidad de una empresa o centro de trabajo", entendiéndose por tal "una unidad de producción susceptible de continuar una actividad económica preexistente". El mantenimiento de la identidad del objeto de la transmisión supone que la explotación o actividad transmitida "continúe efectivamente" o que luego "se reanude".

En consecuencia, las razones expuestas por Anjoca Baleares S.A.U. para oponerse a la aplicación del Art. 44 ET y en consecuencia, subrogarse en las relaciones laborales de los trabajadores que integraban la plantilla del Hotel Torrenova deben ser rechazadas. El Hotel Torrenova constituye una unidad productiva autónoma, integrada por un conjunto de elementos materiales y personales organizados de forma estable dedicados a la consecución de una actividad económica. En fecha 27 de julio 2016 Anida Operaciones Singulares S.A.U. transmitió a Anjoca Baleares S.A.U. la titularidad sobre la referida unidad productiva autónoma, mediante la celebración de contrato de compraventa sobre el inmueble en el cual se asienta el hotel, cediéndole, además, la titularidad de los créditos derivados de la sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Palma. El 18 de enero de 2017, fecha en la cual Anjoca Baleares S.A.U. pasó a disfrutar de la efectiva posesión sobre el Hotel Torrenova, la entidad económica previamente transmitida mantenía su identidad y nada indica que, realizados los trabajos de mantenimiento previos al comienzo de la nueva temporada turística a los que antes nos hemos referido, hubiera podido reanudar su actividad en las mismas condiciones en que lo había hecho los años anteriores.



En consecuencia y por todo lo expuesto y razonado, procede la estimación de la demanda debiendo declararse nula y sin efecto de acuerdo a lo establecido en el Art. 124.11 LRJS en relación con el Art. 51.7 ET la extinción de los contratos de trabajo de los trabajadores integrantes de la plantilla del Hotel Torrenova, declarando la responsabilidad en orden a las consecuencias legales derivadas de dicha declaración de la empresa Anjoca Baleares S.A.U. y con absolución de las empresas codemandadas Anida Operaciones Singulares S.A.U., TR Hotel Torrenova S.L., TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TRG S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A. en cuanto a los pedimentos deducidos en el escrito de demanda, tras la aclaración de la misma en acto de juicio.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

## FALLAMOS

**Que estimando la demanda de impugnación de despido colectivo** deducida por D. Landelino , D. Rodrigo y Dña. Ariadna en su condición de delegados de personal de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. contra las empresas TR Hotel Torrenova S.L., Anjoca Baleares S.A., Anida Operaciones Singulares S.A., TR Hoteles, Alojamientos y Hostelerías S.A., TR Complejos Turísticos Insulares S.L., TR Hotel Jardín del Mar S.L., Business Management de TGR S.L., Grupo Inmobiliario Tremón S.A., TR Hoteles y Alojamientos Mijas S.L. y Aljarafe Stars Hoteles S.A., con citación de la administración concursal de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. y del Fondo de Garantía Salarial **debemos declarar y declaramos:**

- a) **La nulidad del despido colectivo** de la totalidad de los trabajadores de la empresa TR Hotel Torrenova S.L. producido con efectos de 18 de enero de 2017; y
- b) **condenamos** a todos codemandados a estar y pasar por la anterior declaración; y
- c) **condenamos** a la empresa Anjoca Baleares S.A. a readmitir a los trabajadores afectados en las mismas condiciones anteriores al despido con abono de los salarios de tramitación, **absolviendo** al resto de codemandados en cuanto a estos dos últimos pronunciamientos.

Notifíquese la presente sentencia a las partes y a la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

## ADVERTENCIAS LEGALES

Hágaseles saber a los litigantes, sirviendo para ello esta misma orden, que contra la presente sentencia pueden, si a su derecho conviene, interponer **recurso de casación**, que se preparará ante esta Sala dentro de los **CINCO DÍAS** siguientes a la notificación de esta sentencia de conformidad a lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley 36/2011 de 10 de octubre Reguladora de la Jurisdicción Social ; preparación que podrá efectuarse por escrito, por comparecencia o por mera manifestación de la parte, conforme dicho precepto establece. Teniendo en cuenta además la regulación que para dicho recurso de casación se establece en los artículos 205 al 217 del referido texto legal .

Advirtiéndose que todo el que sin tener la condición de trabajador, causahabiente suyo o beneficiario del régimen público de la Seguridad Social y por el recurrente que no goce del beneficio de justicia gratuita, que prepare recurso de casación deberá efectuar un depósito de seiscientos euros (600 euros) en la cuenta que esta Sala tienen abierta en el Banco de Santander, de la Avda. Jaime III, nº 17 de Palma de Mallorca (Baleares) número 0446-0000-66-0004-17. Conforme se exige en el artículo 229 de la L.R.J.Social. De efectuarse el ingreso por medios electrónicos, deberá llevar a término en la cuenta del Banco de Santander IBAN ES55-0049-3569-92-0005001274).

Se advierte igualmente que deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 10/2012 de 20 de noviembre (BOE 280/2012) y en la Orden HAP/2662/2012 de 13 de diciembre del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (BOE 301/2012) en cuanto al pago de la Tasa que corresponda.

Igualmente deberá consignar, en su caso, las cantidades a cuyo pago hubiese sido condenado. Acreditándolo ante esta Sala al tiempo de preparar el recurso, mediante la presentación del oportuno resguardo justificativo. Pudiéndose sustituir la consignación en metálico del importe de la condena por el aseguramiento mediante aval bancario indefinido en el que habrá de constar la responsabilidad solidaria del avalista. Todo ello de conformidad al artículo 230 de dicho texto.

Guárdese el original de esta sentencia en el libro correspondiente y líbrese testimonio para su unión al Rollo de Sala, y firme que sea, devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia junto con certificación de la presente sentencia y archívense las presentes actuaciones.



Así por ésta nuestra sentencia, definitivamente juzgando lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

DILIGENCIA DE PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia en el día de la fecha por el Ilmo. Sr. Magistrado - Ponente que la suscribe, estando celebrando audiencia pública y es notificada a las partes, quedando su original en el Libro de Sentencias y copia testimoniada en el Rollo.- Doy fe.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ