



Roj: **SAP SE 3156/2015 - ECLI:ES:APSE:2015:3156**

Id Cendoj: **41091370052015100440**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Sevilla**

Sección: **5**

Fecha: **27/11/2015**

Nº de Recurso: **1438/2015**

Nº de Resolución: **441/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FERNANDO SANZ TALAYERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA

### Sección Quinta

Rollo Nº 1438.15-S

Nº. Procedimiento: 795/11

Juzgado de origen: Mercantil 2 de Sevilla

### **S E N T E N C I A**

#### **ILMOS. SRES. MAGISTRADOS**

D. JOSE HERRERA TAGUA

D. CONRADO GALLARDO CORREA

D. FERNANDO SANZ TALAYERO

En Sevilla a 27 de noviembre de 2015

VISTOS por la Sección Quinta de esta Iltrma Audiencia Provincial los autos de Juicio Ordinario nº. 795/11, procedentes del Juzgado de lo Mercantil nº. 2, promovidos por D. Narciso , representado por el Procurador D. Eduardo Capote Gil, contra D. Ramón , representado por el Procurador D. Jesús León González, autos venidos a conocimiento de este Tribunal en virtud de recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la Sentencia en los mismos dictada con fecha 31 de julio de 2014 .

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Se aceptan sustancialmente los de la resolución apelada, cuyo fallo literalmente dice: " **FALLO:** Que, *ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales, don Eduardo Capote Gil, en nombre y representación de DON Narciso , debo condenar y condeno a DON Ramón a abonar al actor la cantidad de VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS EUROS (22.500 €), más los intereses legales en el modo explicitado en el penúltimo fundamento de derecho de la presente resolución.*

*Cada parte deberá abonar las costas causadas a su instancia y la mitad de las comunes."*

**PRIMERO.-** Notificada a las partes dicha resolución y apelada por el citado litigante, y admitido que le fue dicho recurso en ambos efectos, previo emplazamiento de las partes para su comparecencia ante esta Superioridad por término de 10 días, se elevaron las actuaciones originales a esta Audiencia con los debidos escritos de interposición de la apelación y de oposición a la misma, dándose a la alzada la sustanciación que la Ley previene para los de su clase.

**SEGUNDO.-** Por la Sala se acordó la deliberación y votación de este recurso, quedando las actuaciones pendientes de dictar resolución.



**TERCERO.-** En la sustanciación de la alzada se han observado las prescripciones legales.

**VISTOS** , siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. FERNANDO SANZ TALAYERO.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se alza el demandado D. Ramón contra la Sentencia de instancia que estima la demanda formulada contra el mismo en su condición de administrador único de la entidad "Promociones Lemoore S.L.", acogiendo la **acción individual de responsabilidad** del citado administrador al amparo de los artículos 69 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada en relación con el 135 de la Ley de Sociedades Anónimas (en la actualidad artículo 236 de la Ley de Sociedades de Capital ).

Funda su recurso el apelante esencialmente en la existencia de un acuerdo el 23 de junio de 2008 que solucionó el problema presentado con la compraventa de la vivienda que el actor adquirió sobre plano el 20 de agosto de 2004. Manifiesta que no tuvo ninguna actuación maliciosa o determinante de culpa, y que el comprador tuvo conocimiento de las dificultades económicas de la promotora y pactó una solución conjunta para afrontar el problema.

**SEGUNDO.** - Tras el examen de las actuaciones, vistas las alegaciones de las partes y la prueba practicada, la Sala concluye que la estimación de la **acción individual de responsabilidad** del administrador demandado que realiza la Sentencia recurrida es acertada, concurriendo de manera clara, palmaria y evidente los requisitos necesarios para su declaración, por lo que debe ser confirmada en esta alzada.

Para declarar la responsabilidad individual de los administradores de la sociedad por los daños que causen por actos u omisiones contrarios a la Ley o a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al ejercicio del cargo, es preciso que concurren los clásicos requisitos de la responsabilidad por daño: Una acción u omisión antijurídica, un resultado dañoso, y relación de causalidad entre el daño sufrido por el acreedor social y la acción u omisión culposa del administrador.

La generación de una deuda por una sociedad mercantil por actividades realizadas en el cumplimiento o desarrollo de su objeto social no produce por sí misma la responsabilidad del administrador. Es preciso que el daño patrimonial que al acreedor produce el impago sea una consecuencia directa de una actuación -por acción u omisión- del administrador de la compañía.

En el presente caso la deuda reclamada tiene su origen en la compraventa de una vivienda que el actor efectuó a "Promociones Lemoore S.L." el 20 de agosto de 2004. En dicho contrato privado de compraventa representó a la vendedora su administrador y socio único de la compañía, D. Ramón (documental folios 105 a 111 de las actuaciones, consistente en certificación del Registro Mercantil de la Hoja registral de Promociones Lemoore S.L.), que gestionó la compañía hasta el 5 de septiembre de 2008. La vivienda debió ser entregada en diciembre de 2006, pues la Licencia de obras se obtuvo el 9 de junio de 2005 (Documental a los folios 83 a 85 de las actuaciones), ya que conforme a la estipulación séptima del contrato privado de compraventa el plazo de ejecución y terminación de las obras era de 18 meses, estando prevista la entrega una vez obtenido el certificado final de obras. (documental folios 48 a 55). Llegado el mes de junio de 2008 las obras no habían finalizado, y dada la falta de recursos económicos de la Promotora, su administrador ofreció a los compradores de las viviendas todavía en construcción un acuerdo por el que se otorgaba la escritura de compraventa antes de la finalización de las obras, que según el documento de 23 de junio de 2008 estaban a un 70%-80% de su ejecución, cada adquirente aceptaba una subida de 18.000 € del precio de la vivienda pactado en el contrato, con la finalidad de llevar a cabo las obras proyectadas y finalizar la vivienda, asimismo se convenía que el adquirente se subrogaría en el préstamo hipotecario que gravaba la vivienda, y se comprometía igualmente a no reclamar nada a la promotora, renunciando a cualquier tipo de acción legal contra la misma.

Ante la situación generada por la promotora, los adquirentes de las viviendas, entre ellos el demandante, que ya habían entregado importantes cantidades de dinero a la promotora, se vieron en la necesidad de aceptar ese pacto para poder finalizar las obras y que se hiciese realidad física y habitable la vivienda adquirida en 2004 sobre plano. Pero en ese acuerdo de 23 de junio de 2008 había dos pactos claramente nulos, como era el que exoneraba de responsabilidad a la promotora, pese a dejar las obras abandonadas, las viviendas sin finalizar, obligando a los adquirentes a hacerse cargo de las obras para su finalización (como documento nº 7 de la demanda a los folios 75 y siguientes de las actuaciones obra el contrato de ejecución de obra que hubo de suscribir el demandante con objeto de finalizar la ejecución total de la vivienda), y el que incrementaba el precio de la vivienda en 18.000 € que los compradores tuvieron que aportar para culminar las obras de la promoción y consumir la adquisición de la vivienda comprada. Este incremento sobre el precio convenido en el contrato de compraventa de 2004 no tenía causa o razón alguna, salvo la defectuosa e ineficaz gestión de la promoción por parte de la sociedad vendedora y de su administrador, causa determinante del incumplimiento del deber



de entrega en el tiempo pactado en el contrato por parte de la vendedora. La ineficacia de estas estipulaciones del acuerdo de 23 de junio de 2008 fue declarada en la sentencia firme dictada el 2 de febrero de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia Nº 8 de Sevilla , en el proceso seguido a instancias del demandante contra "Promociones Lemoore S.L.", sentencia que condenó a la promotora a devolver los 18.000 €, más otros 6.600 € más por los perjuicios derivados del arrendamiento de una vivienda desde marzo de 2007 hasta enero de 2009.

Por otro lado, en este devenir de incumplimientos negligentes, la entidad vendedora no concertó ninguna póliza de seguro o aval solidario que garantizase la devolución de las cantidades anticipadas por los adquirentes del precio de la compraventa para el caso de que la construcción no llegase a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido, no obstante la obligación establecida en la Ley 57/1968 de 27 de julio. Otra razón más por la que los compradores se vieron constreñidos a firmar el acuerdo de junio de 2008, para evitar la pérdida del dinero ya desembolsado, pese a contener cláusulas manifiestamente abusivas.

A tenor de estos hechos acreditados ha de declararse la responsabilidad individual del administrador de Promociones Lemoore S.L. demandado en este pleito. Son manifiestos los actos carentes de la diligencia de un ordenado empresario. Se compromete en nombre de la sociedad por él administrada a ejecutar y construir una promoción de viviendas y a hacerlo en unas determinadas fechas, y transcurrido año y medio desde que debieron entregarse a los compradores no sólo no están finalizadas, sino que la insolvencia de la promotora le impide continuar las obras, que abandona y deja a medio construir para que los adquirentes las finalicen por su cuenta, eso sí exigiéndoles 18.000 € más si quieren terminarlas. La conducta es impropia de un diligente empresario. Esta actuación causó daños a todos los adquirentes, entre ellos al demandante, que ante la tesitura de quedarse sin vivienda y perder lo entregado (insistimos en que la promotora ni tan siquiera había constituido el seguro o aval previsto en la Ley 57/1968), no tuvieron otra alternativa que desembolsar otros 18.000 € de incremento del precio pactado para la compra, hacerse cargo de la ejecución de las obras, de la instalación de la red subterránea de distribución de baja tensión, de las reparaciones del acerado, y sufrieron los daños y perjuicios derivados de la indisponibilidad de las viviendas desde el mes de diciembre de 2006, fecha en la que debieron ser finalizadas y puestas a disposición de los compradores. Y estos daños están en natural, directa y adecuada relación causal con la absoluta falta de diligencia en el cumplimiento de las responsabilidades de su cargo por parte del administrador único de la Promotora desde su constitución hasta el 5 de septiembre de 2008 en que cesó en su cargo, siendo, por tanto, el único responsable de toda la toma de decisiones de la sociedad durante el proceso de ejecución y construcción de la promoción de viviendas en la que se ubica la que adquirió el demandante.

**TERCERO.** - Por todo lo expuesto procede la desestimación del recurso de apelación, y la confirmación de la Sentencia recurrida, con expresa imposición a la parte apelante de las costas procesales causadas en esta alzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 y 394 de la LEC

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Jesús León González en nombre y representación de D. Ramón , contra la Sentencia dictada el 31 de julio de 2014 , por Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de lo Mercantil Nº2 de Sevilla, en los autos de juicio ordinario Nº 795/11, de los que dimanar estas actuaciones, debemos confirmar y confirmamos la citada Resolución, con expresa imposición a la parte apelante de las costas procesales causadas en esta alzada.

Y, en su día, devuélvase las actuaciones originales con certificación literal de esta Sentencia y despacho para su ejecución y cumplimiento, al Juzgado de procedencia.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que quedará testimonio en el Rollo de la Sección lo pronunciamos mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado de la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial, DON FERNANDO SANZ TALAYERO, Ponente que la redactó, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha, ante mi el Secretario de lo que certifico.