

SENTÈNCIA

En nom del Poble Andorrà.-

A la vila d'Andorra la Vella, el 20 de gener del 2017.

Reunida la Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra, sota la presidència del M I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY i els Magistrats M.I. Sr. Vincent ANIÈRE i M.I. Sr. Carles CRUZ MORATONES, ha adoptat la resolució següent:

ANTECEDENTS DE FET

I.- Per escrit enregistrat als disset de febrer del dos mil deu la representació processal de la Sra. O, va formular demanda declarativa de resolució de contracte de promesa de compravenda i alhora en reclamació de quantitat pel procediment ordinari contra les societats mercantils andorranes "L, S.L.", "T, S.A.", "C, S.L." i "P, S.L.", sol·licitant es dicti sentència declarant la resolució del contracte de promesa de compravenda que es formalitzà entre els litigants el 14 de febrer del 2005, condemnant a les societats mercantils andorranes defenents a satisfer a la Sra. O la suma de quaranta-un mil cinc-cents euros (41.500.- EUROS), juntament amb els interessos legals

corresponents, i a assumir les costes processals ocasionades a aquesta part de resultes d'aquest plet.

II.- Per escrit enregistrat en data vint-i-tres de març del dos mil deu la representació processal de les societats mercantils andorranes "L, S.L.", "C, S.L." i "P, S.L.", formulà petició de crida en garantia dels Srs. R i J B; la qual després d'oïdes les parts litigants fou resolta satisfactòriament per aute del tres de maig del dos mil deu.

III.- Per escrit enregistrat en data catorze de desembre del dos mil onze la representació processal de la societat mercantil andorrana per accions "T, S.A.", contestà a la demanda amb oposició a aquesta, demanant es dicti sentència desestimant íntegrament les pretensions de contrari, amb imposició a aquells de les costes processals causades en aquesta instància, incloent-hi els honoraris d'advocat i procurador d'aquesta part.

Per escrit enregistrat aquell mateix dia la representació processal de les societats mercantils andorranes "L, S.L.", "C, S.L." i "P, S.L.", contestà a la demanda oposant excepció peremptòria de manca de legitimació passiva "ad causam" i oposant-se al fons de les pretensions exercitades de contrari. En la mateixa audiència foren declarats rebels els Srs. R i J B, situació processal que han mantingut al llarg del procés.

Les parts van presentar oportunament els seus escrits de rèplica i dúplica, i posteriorment de conclusions, mantenint-se les mateixes en llurs posicions inicials reiterant els seus arguments.

IV.- La Sentència dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles en data 16 de març del 2016, va decidir: "**Primer.-** que estimant íntegrament la demanda principal formulada per la Sra. O contra les societats mercantils andorranes "L, S.L.", "T, S.A.", "C, S.L." i "P, S.L." i, amb intervenció dels cridats en garantia Srs. R i J B, ha de declarar i declara la resolució del contracte de promesa de compravenda celebrat el dia 14 de febrer del 2005 entre la mercantil "L, S.L."

i la Sra. O; i consegüentment ha de condemnar i condemna solidàriament a les societats mercantils defenents a satisfer a l'instant d'aquest plet la suma global de quaranta-un mil cinc-cents euros (41.500.- EUROS), augmentada dels interessos legals produïts d'ençà la data de contesta a la demanda, això és el dia catorze de desembre del dos mil onze, i fins que sigui íntegrament satisfeta, amb imposició de les costes processals causades en aquesta instància segons s'articula en el IV.- Considerant."

V.- Contra l'esmentada resolució, formulen recurs d'apel·lació la representació processal de les societats L & A, SLU, C, SL i P, S.L. i la representació processal de la societat T, S.L., demanant la seva revocació, dictant-se una nova desestimant totes les pretensions de l'adversa, amb imposició de les costes d'ambdues instàncies.

Ha actuat com a magistrat ponent el M.I. Sr. Joan Manel ABRIL CAMPOY.

FONAMENTS DE DRET

I.- El recurs de la mercantil T,S.A. es fonamenta en els següents motius. Considera que la valoració de la prova per part del Tribunal esdevé incompleta i errònia quan entén que les societats defenents formen un entramat societari que no pot perjudicar els tercers de bona fe. Així, la recurrent no va ser part en el contracte de promesa de compravenda, ja que aquest es va formalitzar entre el Sr. S i L, S.L. sense que la recurrent tingués cap relació jurídica respecte de les unitats immobiliàries objecte del contracte, sinó únicament amb el Sr. B per a resoldre el contracte de compravenda sobre les mateixes unitats immobiliàries.

Sustenta que de la prova que es troba a les actuacions no es deriva l'existència d'un entramat societari. Argumenta que el fet que serien sòcies

entre sí no és aplicable a la recurrent perquè la Sra. O ni el Sr. B ni les mercantils C,S.L. i P,S.L. no tenen a veure amb T,S.A. ja que no són socis ni administradors de la mateixa, ja que L,S.L. va esdevenir sòcia de T,S.A. l'any 2011. Afegeix que cap prova existeix que la recurrent cobrés les quantitats abonades per la part agent.

El recurs interposat per les mercantils L.& A, S.L.U, C,S.L. i P,S.L. es justifica en els següents greuges. Sosté que front a l'argument d'instància que les mercantils i persones físiques demandades formen una agrupació societària amb interessos interconnectats i difícilment dissociables, no hi ha prova d'aquesta conclusió.

Assenyala que si bé les mercantils formen un grup societari no es va efectuar per a crear cap mena de confusió, ja que tenen perfectament identificat el seu òrgan d'administració (el Sr. S R) i els seus socis, alhora que les tres societats tenien en el moment dels fets activitat econòmica certa i despatx obert al públic. Afegeix que la vinculació de les recurrents amb T,S.A. no pot ésser entesa com un grup societari, ja que no es compleixen les exigències de l'article 34 de la Llei 30/2007, del 20 de desembre, de la compatibilitat dels empresaris. Indica també que l'administrador de les recurrents es va adreçar a T,S.A. reclamant una solució a l'incompliment de la construcció i als problemes causats a la part agent.

Quant als interessos interconnectats i difícilment dissociables als que es refereix la sentència aquests no han estat provats, atès que la renúncia a l'abril de 2006 del projecte de construcció immobiliària per la Sra. Oliver, en representació de TAL,S.A., és insuficient i arbitrari, ja que la retirada del projecte si bé podia ésser en interès de la promotora, mai de les recurrents.

II.- Ambdós recursos han de ser desestimats per les següents argumentacions.

La promotora TAL,S.A. argumenta que ella no va perfeccionar cap contracte amb la part agent, de manera que de conformitat amb el principi de relativitat dels contractes no pot ésser condemnada a la devolució de les quantitats rebudes en compliment del contracte de promesa de compravenda de les unitats immobiliàries. Per la seva part, les societats mercantils L. & A, SLU, C,S.L. i P,S.L. sustenten que elles només van actuar com a intermediàries o comissionistes en el contracte i en representació del titular de les unitats immobiliàries, cridat en garantia, de manera que tampoc han de respondre de la devolució de les quantitats que van percebre de la part agent.

La sentència d'instància entén que les societats defenents es troben interconnectades i per això la part agent no ha de suportar la prova de l'incompliment contractual i la confusió de l'entramat societari.

I aquesta conclusió ha de ser mantinguda en aquesta alçada. En efecte, quant a les mercantils L. & A, SLU, C,S.L. i P,S.L. la pròpia recurrent admet que conformen un grup societari, però sense extreure cap conseqüència irregular o il·lícita de la seva actuació. Nogensmenys, si s'analitza la relació entre les quatre societats defenents s'ha d'arribar a la conclusió que l'incompliment contractual de la promesa de compravenda signada amb la part agent els hi és imputable i, per tant, han de respondre de la devolució de les quantitats lliurades, sense perjudici, en el seu cas i si aquests diners foren transferits als Srs. B, cridats en garantia, que en un altre procediment exercitin les accions oportunes.

En primer terme, l'objecte social de les quatre societats es destina a la promoció,construcció, compravenda d'immobles i agència immobiliària. En segon terme, l'administrador únic de les societats L & A, SLU, C,S.L. i P, S.L. és el Sr. S i els socis de les mateixes són la Sra. O de la primera, la mateixa persona amb 99 participacions, i el Sr. S, la Sra. O i la mercantil L & A,SLU de la tercera. En tercer terme, les darrerament esmentades mercantils s'encarregaven de percebre els diners en compliment de la promesa de

compravenda que provenia de la part agent. En quart terme, la Sra. O, sòcia de les tres mercantils, ostentava poders de representació de la mercantil promotora T,S.A. i fou ella, amb l'exercici d'aquesta habilitació per a actuar en nom de T,S.A. qui el dia 11-04 del 2006 va presentar al Govern una sol·licitud per a renunciar a l'obtenció dels permisos de construcció dels edificis 5 i 6 del conjunt immobiliari "Pxxxxxxx". I, en darrer terme, s'ha de tenir present que T,S.A. L. & A, SLU i C,S.L. tenen establert el seu domicili social en el mateix lloc, a xxxxxxxxxxxxxxxx de xxxxxxxxx.

D'aquests extrems que resulten acreditats s'extreu clarament la connexió d'interessos entre les diferents persones físiques, declarades en rebel·lia (que havien adquirit les unitats immobiliàries de la promotora i després concertaven les promeses de compravenda representats per L. & A, SLU amb tercers), qui desenvolupa el càrrec d'administrador i les persones físiques que són sòcies de les mercantils, alhora que entre les diverses persones jurídiques, les quals actuaven conjuntament i amb la consecució d'uns interessos comuns per a la promoció, construcció i venda de les unitats immobiliàries, es revela l'existència d'uns mateixos interessos econòmics, amb una actuació unitària desenvolupada en idèntica seu social, i on la sòcia de les tres societats, que es presenten com a intermediàries, ostentava poders de representació de la promotora, i va portar a terme una operació de tanta transcendència en nom d'aquesta com renunciar a la construcció dels edificis 5 i 6 prop del Govern.

Consegüentment, per molt que L. & A només esdevingués sòcia de T,S.A. amb posterioritat a la perfecció dels contractes que van originar el present litigi, el cert és que les dades probatòries anteriors ja permeten tenir per provada l'actuació com a grup empresarial, de manera que el fet que el 2011 s'integrés L. & A, S.L. dins de l'accionariat de T,S.A. evidencia la continuació d'aquesta actuació com a grup societari endegat anteriorment. I tampoc obsta a la conclusió de l'existència d'un grup empresarial o societari, que dona lloc a respondre a les diferents societats que l'integren dels

contractes perfeccionats per una d'elles en consecució dels interessos del grup i per tal de protegir als tercers que contracten i desconeixen l'entramat societari, el que no es compleixin les exigències de l'article 34 de la Llei 30/2007. Aquestes ho són per a reflectir l'existència del grup als efectes comptables, mentre que en seu de responsabilitat derivada de l'incompliment d'un contracte signat per una de les mercantils que eventualment s'integra en un grup societari correspon al Tribunal civil determinar l'existència d'un grup societari i les conseqüències front a la contractació de les empreses del grup respecte de tercers derivades de l'incompliment dels contractes perfeccionats per una de les societats actuant en nom de persones físiques que a la vegada havien adquirit les unitats immobiliàries de la societat promotora.

III.- Les consideracions anteriors motiven la desestimació del recurs i amb ell la imposició de les costes processals a les recurrents que han vist desestimat els seus respectius recursos (arg. Codi 7,51,5).

Vistos la legislació vigent i els Usos i Costums aplicables al present cas,

La Sala Civil del M.I. Tribunal Superior de Justícia d'Andorra,

DECIDEIX

DESESTIMAR els recursos interposats per la representació processal de T,S.A. i de L. & A, SLU, C,S.L. i P,S.L. contra la sentència de data 16-03-2016, dictada per l'Hble. Tribunal de Batlles i confirmar íntegrament la seva part decisòria. Procedeix imposar a les recurrents les costes processals derivades de la desestimació dels seus recursos.

Així per aquesta nostra resolució, de la qual en serà tramés testimoni a l'Hble. President de la Batllia, per al seu coneixement i als efectes escaients, definitivament jutjant, ho pronunciem, manem i signem.-