



Roj: **SAP B 6170/2025 - ECLI:ES:APB:2025:6170**

Id Cendoj: **08019370152025100799**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **15**

Fecha: **30/06/2025**

Nº de Recurso: **56/2024**

Nº de Resolución: **863/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **LUIS RODRIGUEZ VEGA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJM B 1938/2023,**
SAP B 6170/2025

Sección nº 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, PLANTA 5 - Barcelona - C.P.: 08071

TEL.: 938294451

FAX: 938294458

EMAIL:aps15.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0661000012005624

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 15 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0661000012005624

N.I.G.: 0801947120198010261

Recurso de apelación 56/2024 -2ª

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen: Juzgado de lo Mercantil nº 03 de Barcelona

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario 904/2019

Parte recurrente/Solicitante: Prudencio

Procurador/a: Mónica Llovet Perez

Abogado/a: Roberto Herrero Jimenez

Parte recurrida: Isidoro , Esperanza , Verónica , Basilio , Milagrosa , Florencia , Raimunda , Modesta , Luis Andrés , Conrado , Adoracion , Antonia , Juan Antonio (antes Marcelino), Nuria , Gaspar , Fidela , Gema , Custodia , Delia , Luciano , Adela , Jacinta , Eusebio , PROMAGA SAU, PROMAGA ECUADOR SA, Sebastián , Josefa , Borja , Pura , Germán , Antonieta , Samuel , Ofelia , Celestino , Benedicto , Manuela , Rosa , Mariana , Augusto , Estefanía , Hugo , Aurelio , Amadeo

Procurador/a: Mª Luisa Lasarte Diaz

Abogado/a: Rafael Jorge Navarro Quilis

Cuestiones: Sociedades Responsabilidad administradores.

SENTENCIA núm. 863/2025

Composición del tribunal:

JOSÉ MARIA RIBELLES ARELLANO

LUIS RODRÍGUEZ VEGA

NURIA LEFORT RUIZ DE AGUIAR

Barcelona, a treinta de junio de dos mil veinticinco.

Parte apelante: Prudencio

- Letrado/a: Roberto Herrero Jimenez

- Procurador: Mónica Llovet Perez

Parte apelada: Isidoro, Esperanza, Verónica, Basilio, Milagrosa, Nuria, Gaspar, Fidela, Gema, Antonia, Custodia, Delia, Luciano, Adela, Jacinta, Eusebio, Borja, Sebastián, Josefa, Estefanía, Pura, Germán, Aurelio, Antonieta, Raimunda, Hugo, Florencia, Samuel, Amadeo, Ofelia, Celestino, Benedicto, Manuela, Augusto, Mariana, Modesta, Luis Andrés, Conrado, Rosa, Adoracion, Juan Antonio (antes Marcelino)

Procurador/a: M^a Luisa Lasarte Diaz,

Abogado/a: Rafael Jorge Navarro Quilis

Resolución recurrida: sentencia

- Fecha: 7 de julio de 2023

- Parte demandante: Isidoro, Esperanza, Verónica, Basilio, Milagrosa, Nuria, Gaspar, Fidela, Gema, Antonia, Custodia, Delia, Luciano, Adela, Jacinta, Eusebio, Borja, Sebastián, Josefa, Estefanía, Pura, Germán, Aurelio, Antonieta, Raimunda, Hugo, Florencia, Samuel, Amadeo, Ofelia, Celestino, Benedicto, Manuela, Augusto, Mariana, Modesta, Luis Andrés, Conrado, Rosa, Adoracion, Juan Antonio (antes Marcelino)

- Parte demandada: PROMAGA SAU, PROMAGA ECUADOR SA y Prudencio

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La parte dispositiva de la sentencia apelada es del tenor literal siguiente: FALLO: «Que debo ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por Hugo y Florencia; Samuel y Raimunda; Amadeo; Ofelia y Celestino; Benedicto y Manuela; Augusto y Mariana; Modesta y Luis Andrés; Conrado; Rosa; Adoracion y Sebastián; Josefa y Marcelino; Estefanía y Pedro Francisco; Borja y Pura; Germán; Constanza; Silvia; Esperanza; Verónica; Basilio y Salome; Aurelio; Elsa y Nicolas; Antonieta; Milagrosa; Nuria; Gaspar y Fidela; Amelia; Isidoro y Gema; Severiano; Antonia; Custodia; Delia; Adela; Jacinta; Eusebio y Tamara; Angustia, todos ellos actuando en su propio nombre y derecho, excepto Samuel y Raimunda, que lo hacen representados por su hija Mónica, frente a las entidades mercantiles PROMAGA S.A. y PROMAGA ECUADOR, S.A., así como contra Prudencio y, en consecuencia,

1. DECLARO la resolución de los contratos de compraventa y sus modificaciones suscritos entre las partes en las fechas que constan detalladamente en el antecedente hecho segundo, así como todos los demás que traigan su causa de cualquiera de ellos, incluso los de resolución (resciliación) declarando el incumplimiento exclusivo de la parte demandada, con las consecuencias legales inherentes a dicha declaración.

2.- CONDENO a las demandadas con carácter solidario a la íntegra devolución a la parte actora de las cantidades anticipadas a cuenta de la compraventa, que se desglosan en el HECHO NOVENO de la demanda y que juntamente ascienden a la suma de 427.331,89 €.

3.- Todo ello con más el interés legal correspondiente desde la fecha de la interpelación judicial.

4.- CONDENO expresamente a las demandadas al pago de las costas procesales».

SEGUNDO. Contra la anterior sentencia interpuso recurso de apelación por la parte reseñada Prudencio. Admitido el recurso se dio traslado a la contraparte, que presentó escrito impugnándolo y solicitando la confirmación de la sentencia recurrida, tras lo cual se elevaron las actuaciones a esta Sección de la Audiencia Provincial, que señaló votación y fallo para el día 23 de enero de 2025 pasado.

Ponente: magistrado Luis Rodríguez Vega.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. Términos en los que aparece determinado el conflicto en esta instancia.

1. Los actores, compradores de las viviendas promovidas por las sociedades demandadas, solicitan la resolución de los contratos de compraventa suscritos entre las partes y la devolución de las cantidades pagadas a cuenta del precio final, por incumplimiento del contrato. Al mismo tiempo pretenden que se declare la responsabilidad del administrador único de PROMAGA S.A y del administrador de hecho de su filial PROMAGA ECUADOR, SA, Prudencio , por haber incumplido los deberes de su cargo en perjuicio directo de los actores.
2. Comparecieron PROMAGA ECUADOR, SA y Prudencio para oponerse a la demanda.
3. La sentencia estima íntegramente la demanda, sentencia contra la que interpone recurso únicamente el Sr. Prudencio para insistir en su falta de responsabilidad como administrador de las promotoras. A este recurso se oponen los actores.

SEGUNDO. Hechos relevantes y no controvertidos en esta instancia.

4. La sentencia declara la resolución de los contratos de compraventa y condena a las sociedades demandadas a devolver las sumas entregadas a cuenta. Ese pronunciamiento no ha sido recurrido por lo que ha devenido firme. En consecuencia, el objeto del recurso queda limitado a resolver sobre la responsabilidad del Sr Prudencio . En relación con este tema, la sentencia considera no controvertidos los siguientes hechos relevantes:

4.1. PROMAGA SA es propietaria del 100% de las acciones de su filial en Ecuador, PROMAGA ECUADOR, SA, siendo ésta última titular registral de 615 hectáreas de terreno en Guayaquil, frente a la autopista Durán-Boliche, localizados en el cantón Durán, Provincia de Guayas, República de Ecuador. Su socio único, administrador y máximo responsable es Prudencio . Sobre ese terreno se elaboró un plan de ejecución y construcción de zonas residenciales y comerciales e infraestructuras, por parte de un estudio de arquitectos español, "HCP y Arquitectos Asociados SL", con domicilio Málaga. PROMAGA SAU, ha venido efectuando ventas por cuenta de PROMAGA ECUADOR, S.A.

4.2. PROMAGA ECUADOR, SA, con el mismo domicilio que PROMAGA SA. es una compañía filial participada al 100% por la anterior y constituida el 01/01/2009. El Órgano de Administración de dicha Sociedad resulta ser la empresa española "VIVE EN ECUADOR SL", constituida el 26/06/2009, coincidiendo con las fechas en que se celebraron los primeros contratos con los demandantes, cuyo socio único es el también demandado Prudencio .

4.3. Prudencio , es el socio único y administrador de la Empresa PROMAGA SA y administrador de hecho de la filial en Ecuador (se afirma en la Demanda que son numerosos los documentos de los que resulta que el Sr Prudencio actúa como administrador general y gerente de la Compañía PROMAGA ECUADOR SA., pudiendo considerarse administrador de derecho y de hecho de las dos sociedades codemandadas)

4.4. **Contratos de Reserva de Solar y construcción de vivienda.** Entre 2009 y 2014, fundamentalmente, los demandantes celebraron contratos de reserva de inmuebles en construcción en la indicada promoción de viviendas y compraventa, mediante los que venían a contratar la reserva de parcelas para la construcción de viviendas en la promoción que la parte demandada proyectaba construir en ECUADOR, Cantón Durán, Provincia del Guayas (Guayaquil) y que habrían supuestamente iniciado con anterioridad a la celebración de los contratos. En los contratos aparece como parte vendedora la empresa PROMAGA ECUADOR, si bien ninguno de ellos ha sido firmado en Ecuador (en ningún documento aparece la "Apostilla de la Haya") y aparecen diferentes y confusas direcciones de la misma. La empresa PROMAGA disponía de Locales en Barcelona y Madrid, en donde comercializaba la venta de los inmuebles. Dichas tiendas físicas resultaron definitivamente cerradas a partir del año 2016. En los contratos consta que se otorgaron en Guayaquil , lo que es falso, y todos los contratos que son objeto de este procedimiento se suscribieron en Barcelona o su Provincia y solo uno de ellos en Zaragoza. Los pagos que efectuaron los compradores lo fueron en efectivo a cuenta del precio o a través de transferencias en cuentas bancarias abiertas en entidades de crédito españolas (La CAIXA o CAJA GRANADA. Se alega que PROMAGA ECUADOR tenía una cuenta abierta en la CAIXA). Los contratos, con identificación de los compradores y la fecha de cada uno de ellos, son los que se identifican en el **Hecho Tercero de la Demanda.**

4.5. **Incumplimiento esencial por las mercantiles codemandadas de los contratos de reserva de solar y construcción.** Las sociedades codemandadas incumplieron las obligaciones que habían asumido. Los actores

son una parte de los perjudicados que entregaron cantidades que oscilan entre 5.000 euros y 30.000 euros, a los que ni se entregó la vivienda ni se les devolvió las cantidades entregadas.

4.6. No se otorgaron las garantías previstas en el art 1 Ley 57/1968 para asegurar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio de las viviendas.

TERCERO. La acción individual de responsabilidad de los administradores.

5. Como hemos dicho, el objeto del recurso ha quedado limitado a la responsabilidad del Sr. Prudencio sobre la deuda solidaria que las sociedades condenadas tienen con los actores, en particular de la sociedad española PROMAGA SA.

6. El art. 236.1 Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) comienza diciendo que *"los administradores responderán frente a la sociedad, frente a los socios y frente a los acreedores sociales, del daño que causen por actos u omisiones contrarios a la ley o a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo, siempre y cuando haya intervenido dolo o culpa"*. Por su parte, el art. 241 LSC reconoce las acciones de indemnización que puedan corresponder a los socios y a los terceros por actos de administradores que lesionen directamente los intereses de aquellos. Sobre esta base la actora reclama el importe señalado como indemnización de los perjuicios que directamente se dice que se le han ocasionado.

6. El Tribunal Supremo en su sentencia núm. 665/2020, 10 de diciembre (ECLI:ES:TS:2020:4072) ha sintetizado los requisitos de la citada acción de en el siguiente párrafo (FJ 5, apartado 1):

«Conforme a la jurisprudencia de esta Sala Primera los presupuestos de esta acción son los siguientes: (i) un comportamiento activo o pasivo de los administradores; (ii) que tal comportamiento sea imputable al órgano de administración en cuanto tal; (iii) que la conducta del administrador sea antijurídica por infringir la ley, los estatutos o no ajustarse al estándar o patrón de diligencia exigible a un ordenado empresario y a un representante leal; (iv) que la conducta antijurídica, culposa o negligente, sea susceptible de producir un daño; (v) que el daño que se infiere sea directo al tercero, sin necesidad de lesionar los intereses de la sociedad; y (vi) la relación de causalidad entre la conducta antijurídica del administrador y el daño directo ocasionado al tercero».

7. En el presente caso, tanto las sociedades demandadas como su administrador han reconocido que la promotora tenía la obligación legal de constituir dichas garantías, aunque el Sr. Prudencio niega ese incumplimiento, que imputaba a la sociedad, le haga responsable de la deuda social.

8. En particular, en casos como el enjuiciado, el Tribunal Supremo se ha pronunciado declarando la responsabilidad del administrador de la sociedad promotora de viviendas que incumple su deber de constituir, a favor de los compradores, garantías de devolución de las sumas entregadas a cuenta.

9. Así en su sentencia núm. 242/2014, 23 de mayo (ECLI:ES:TS:2014:2037) ha declarado que:

«En el presente supuesto se dan todos los presupuestos para que deba prosperar la acción individual de responsabilidad, de acuerdo con la doctrina sentada por esta Sala (SSTS 396/2013, de 20 de junio, 15 de octubre de 2013 RC 1268/2011, 395/2012, de 18 de junio, 312/2010 de 1 de junio, 667/2009 de 23 de octubre, entre otras), que son: (i) incumplimiento de una norma, en el presente caso, Ley 57/1986, debido al comportamiento omisivo de los administradores; (ii) imputabilidad de tal conducta omisiva a los administradores, como órgano social; (iii) que la conducta antijurídica, culposa o negligente, sea susceptible de producir un daño; (iv) el daño que se infiere debe ser directo al tercero que contrata, en este caso, al acreedor, sin necesidad de lesionar los intereses de la sociedad y (v) relación de causalidad entre la conducta contraria a la ley y el daño directo ocasionado al tercero, pues, sin duda, el incumplimiento de la obligación de garantizar la devolución de las cantidades ha producido un daño al comprador que, al optar, de acuerdo con el art. 3 de la Ley, entre la prórroga del contrato o el de la resolución con devolución de las cantidades anticipadas, no puede obtener la satisfacción de ésta última pretensión, al no hallarse garantizadas las sumas entregadas».

10. Añadiendo que:

*«La responsabilidad de los administradores en ningún caso se puede conectar al hecho objetivo del incumplimiento o defectuoso cumplimiento de las relaciones contractuales, convirtiéndolos en garantes de las deudas sociales o en supuestos de fracasos de empresa que han derivado en desarreglos económicos que, en caso de insolvencia, pueden desencadenar otro tipo de responsabilidades en el marco de otra u otras normas. Pero en el presente caso, **la responsabilidad directa de los administradores proviene del carácter imperativo de la norma que han incumplido y de la importancia de los intereses jurídicos protegidos por dicha norma. Ello supone que incumbe a los administradores asegurarse del cumplimiento de esta exigencia legal, y que su incumplimiento les sea directamente imputable**».*

11. En su sentencia núm. 131/2016, 3 de marzo (ECLI:ES:TS:2016:959) después de ratificar dicha doctrina y añade que:

«(...) ha de tenerse presente y resaltarse que la conducta imputable a los administradores sociales demandados no es el incumplimiento de una obligación contractual de la sociedad que administran, sino la infracción de un deber legal de carácter imperativo».

12. Prudencio , era el socio único y administrador de la Promaga SA, titular de todas las acciones de Promaga Ecuador SA y también administrador de hecho de la filial en Ecuador, hecho este último, que, como hemos dicho, no ha sido discutido por el demandado, que promovían en España la construcción de viviendas residenciales en Ecuador. Como administrador de hecho y de derecho de dichas compañías, tenía el deber profesional de asegurarse que, frente a los compradores, las compañías cumplieran con una obligación esencial como era que garantizase la devolución de las cantidades entregadas a cuenta. Lo que nos lleva a desestimar el recurso y confirmar la sentencia.

CUARTO. Costas.

13. Conforme a lo que se establece en el art. 398 LEC, procede hacer imposición de las costas al apelante, al haber sido desestimado el recurso.

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Prudencio contra la sentencia del Juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona de fecha 7 de julio de 2023, dictada en las actuaciones de las que procede este rollo, que se confirma en sus propios términos, con imposición a la recurrente de las costas del recurso.

Contra la presente resolución podrán las partes interponer en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación recurso de casación ante este mismo órgano.

Remítanse los autos originales al juzgado de procedencia con testimonio de esta sentencia, una vez firme, a los efectos pertinentes.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.