

Spread the love

Acción individual de responsabilidad contra el administrador de una sociedad promotora que recibió dinero a cuenta del precio de una vivienda comprada sobre plano, y no llegó a entregar al comprador un aval individual. [Setentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Sección Primera de 29.01.2019 \(Ecli: ES:TS:2019:223\)](#).

En el asunto comentado, el comprador de una vivienda interpuso una acción individual de responsabilidad frente al administrador de la promotora para que le indemnice el perjuicio sufrido al no haber recuperado el dinero entregado a cuenta, a consecuencia del incumplimiento de la obligación de entregarle un aval individualizado. Reclamó en ese concepto 48.150 euros, más intereses. La acción individual no prospera al no identificar el TS incumplimiento de los deberes del administrador en el ejercicio de su cargo.

En cuanto a los hechos subyacentes, cabe destacar que la vivienda en cuestión había sido terminada, dentro del plazo pactado, el 30 de junio de 2008, aunque la licencia de primera ocupación fue otorgada el 24 de febrero de 2010. Entre las dos fechas, el 25 de febrero de 2009, el comprador remitió un burofax a la vendedora para comunicar la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda. El 10 de marzo de 2009, la promotora comunicó su deseo de otorgar la escritura pública. Siguiendo en este transcurso de acontecimientos, el comprador interpuso la acción individual de responsabilidad contra el administrador de la sociedad promotora.



Palloza, Sobrarriba

(León)

En relación con las obligaciones de los administradores de sociedades promotoras tienen la obligación de cumplir y respetar las normas, incluidas las de carácter sectorial que afectan a la actividad social o sectorial, como aquí sería la Ley 57/1968 que impone al promotor que recibe del comprador dinero a cuenta del precio de la compraventa de un inmueble pendiente de construcción, el deber de prestar un aval o seguro que garantice la eventual obligación de devolución de las cantidades entregadas a cuenta en caso de incumplimiento. El cumplimiento de este deber objetivo de garantía, exige a los administradores en el ejercicio de su cargo, emplear la diligencia de un ordenado empresario y cumplir los deberes impuestos por las leyes, conforme a lo dispuesto en el artículo. 225.1 LSC, ello en beneficio de la sociedad y también en relación con los terceros directamente afectados por su actuación. **La infracción de este deber de diligencia supone un incumplimiento de una obligación de la sociedad, que es imputable a los administradores negligentes en el ejercicio de sus funciones en el cargo que corresponden a su actuación como órgano social.** Sin embargo, como recuerda el TS en esta sentencia: *«En principio, del daño causado a terceros responde la sociedad, sin perjuicio de que ésta pueda repetir contra sus administradores una vez reparado, mediante el ejercicio de la acción social de responsabilidad (conforme a los artículos 238 a 240 LCS). Pero además, el art. 241 LCS permite una acción individual contra los administradores, cuando en el ejercicio de sus funciones incumplen normas específicas que se imponen a su actividad social. Añade el TS que en ese caso tales normas, en concreto, tienden a proteger al más débil, en este caso, al comprador de una vivienda que anticipa su precio antes de serle entregada, y sufre directamente el daño como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones».*

En estos supuestos, el incumplimiento de la obligación de garantizar la devolución de las cantidades causa daño al comprador que tendría derecho de optar, de acuerdo con el art. 3 de la Ley 57/1968 entre la prórroga del contrato o su resolución con devolución de las cantidades anticipadas, y que a consecuencia del incumplimiento no podría ejercer esa opción, al no hallarse garantizadas las sumas entregadas.

Sin embargo, la acción individual sólo puede tener éxito si se cumplen sus requisitos y en este sentido trae a colación el TS que la jurisprudencia del TS sobre la acción individual en relación con el incumplimiento de la obligación de entrega del aval o garantía prevista en la Ley 57/68 para asegurar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda comprada sobre plano está contenida en la STS 242/2014, de 23 de mayo , y en la posterior sentencia 131/2016, de 3 de marzo , que la ratifica y compendia.

- La sentencia 131/2016, de 3 de marzo explicita en qué medida el incumplimiento del mencionado deber impuesto por la Ley 57/1968 al promotor, que recibe del comprador dinero a cuenta del precio de la compraventa de un inmueble pendiente de construcción, puede generar la responsabilidad del administrador de la sociedad promotora. Así, adapta los requisitos tradicionales de la acción individual a este caso: (i) incumplimiento de una norma, en concreto, la Ley 57/1968, debido al comportamiento omisivo de los administradores; (ii) imputabilidad de tal conducta omisiva a los administradores; (iii) que la conducta antijurídica, culposa o negligente, sea susceptible de producir un daño; (iv) que el daño sea directo frente al tercero que contrata, sin necesidad de lesionar los intereses de la sociedad; y (v) que exista una relación de causalidad entre la conducta contraria a la ley y el daño directo ocasionado al tercero.
 - Clarifica que el incumplimiento de una norma legal sectorial, de ius cogens, cuyo cumplimiento se impone como deber de diligencia del administrador, se conecta con el ámbito de sus funciones (arts. 225, 226, 236 y 241 LSC), por lo que le es directamente imputable».
- Además, La sentencia 242/2014, de 23 de mayo, advierte del riesgo de extender de forma indiscriminada la responsabilidad contractual asumida por la sociedad a sus administradores, en caso de incumplimiento de la sociedad: «(N)o puede aplicarse de forma indiscriminada la vía de la responsabilidad individual de los administradores por cualquier incumplimiento en el marco de las relaciones obligatorias que nacen de los contratos, pues, como ha señalado esta Sala (STS 30 de mayo de 2008) supondría olvidar e ir en contra de los principios fundamentales de las sociedades de capital, como son la personalidad jurídica de las mismas, su autonomía patrimonial y su exclusiva responsabilidad por las deudas sociales, u olvidar el principio de que los contratos sólo producen efecto entre las partes que lo otorgan, como proclama el art. 1257 CC. *«La responsabilidad de los administradores en ningún caso se puede conectar al hecho objetivo del incumplimiento o defectuoso cumplimiento de las relaciones contractuales, convirtiéndose 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 y otras normas».*



London's Eye

La acción individual relativiza el alcance de los efectos del contrato a quienes fueron parte, porque la responsabilidad se liga no directamente al incumplimiento de la sociedad, sino al incumplimiento de los deberes de diligencia del administrador. Por ello, en sentido contrario, puede ocurrir que aun existiendo un incumplimiento de la sociedad, su administrador no hubiera incurrido en responsabilidad, al acreditarse que no existió una infracción de sus deberes de diligencia.

Subraya el TS que esa debe ser la conducta objeto de enjuiciamiento en una acción individual de responsabilidad: **no el incumplimiento contractual de la sociedad, sino el quebrantamiento de los deberes de diligencia de su administrador en relación con el cumplimiento de una prescripción legal grave.** En el presente caso, antes de firmarse el contrato con el comprador demandante y entregar este la parte del precio aplazado convenida (18 de diciembre de 2007), la sociedad promotora ya tenía concertada la póliza colectiva de avales. Y además, **antes del plazo de entrega de las viviendas, en septiembre de 2008, la promotora había requerido a una entidad bancaria para que otorgara el aval individual a favor de la compradora, circunstancia de la que se deduce que el administrador no fue negligente. Así mismo, considera acreditado el TS que la construcción fue terminada en tiempo y que el retraso en la entrega no fue imputable a la sociedad, ni al administrador.**