

Traduction pour la CCIP-CA de l'arrêt 10.01.2023 RG 21/18655

REPÚBLICA FRANCESA

EN NOMBRE DEL PUEBLO FRANCÉS

TRIBUNAL DE APELACIÓN DE PARÍS

Sala Comercial Internacional

POLO 5º - SALA 16ª

SENTENCIA DE 10 DE ENERO DE 2023

(nº 8/2023, 10 páginas)

Nº Registro General: Nº RG 21/18655 - Nº Portalis 35L7-V-B7F-CERXV

Decisión remitida al Tribunal: Sentencia de 11 de octubre de 2021 - Tribunal de Comercio de AUXERRE

RECURRENTES

Sociedad BASRACA B.V.

sociedad de derecho neerlandés

inscrita en el Registro mercantil con el nº 74085255

con domicilio social en: [Dirección 3] (PAÍSES BAJOS)

representada por sus representantes legales,

Representada por la Sra. Audrey HINOUX de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, abogada postulante del Colegio de Abogados de PARÍS, código: C2477 y asistida por el Sr. Bruno LE CLERCQ, abogado litigante del Colegio de Abogados de VALENCE, código: 140

Sociedad ESBOR VASTGOED B.V.

sociedad de derecho neerlandés

inscrita en el Registro mercantil con el nº 24416465,

con domicilio social en: [Dirección 10] (PAÍSES BAJOS)

representada por sus representantes legales,

Representada por la Sra. Audrey HINOUX de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, abogada postulante del Colegio de Abogados de PARÍS, código: C2477 y asistida por el Sr. Bruno LE CLERCQ, abogado litigante del Colegio de Abogados de VALENCE, código: 140

Sociedad INTERSALES HOLLAND B.V.

sociedad de derecho neerlandés

inscrita en el Registro mercantil con el nº 29039871

con domicilio social en: [Dirección 11] (PAÍSES BAJOS)

representada por sus representantes legales,

Representada por la Sra. Audrey HINOUX de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, abogada postulante del Colegio de Abogados de PARÍS, código: C2477 y asistida por el Sr. Bruno LE CLERCQ, abogado litigante del Colegio de Abogados de VALENCE, código: 140

RECURRENTES

Sociedad GRANGE ARTHUIS

*société par actions simplifiée*¹ (sociedad unipersonal)

inscrita en el Registro mercantil de NIZA con el número 509 358 644

con domicilio social en: [Dirección 2]

¹ Una *société par actions simplifiée* (sociedad por acciones simplificada) es una sociedad definida por los artículos L.227-1 a L.227-20 y L.244-1 a L.244-4 del Código de Comercio francés.

Representada por el Sr. Frédéric LEPRETRE, abogado postulante y litigante del Colegio de Abogados de AUXERRE

SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) de Bourgogne Franche-Comté

inscrita en el Registro mercantil de DIJON con el número 778 212 472

con domicilio social en: [Dirección 1]

representada por sus representantes legales,

Representada por el Sr. Arnaud GUYONNET de la SCP AFG, abogado postulante del Colegio de Abogados de PARÍS, código: L0044 y asistida por el Sr. Thierry CHIRON, de la SELAS LEGI CONSEILS BOURGOGNE, abogado litigante del Colegio de Abogados de DIJON

COMPOSICIÓN DEL TRIBUNAL:

El asunto fue debatido el 14 de noviembre de 2022, en audiencia pública, ante el Tribunal compuesto por:

Sr. Daniel BARLOW, Presidente

Sra. Fabienne SCHALLER, Consejera

Sra. Laure ALDEBERT, Consejera

quienes deliberaron.

Un informe fue presentado en la audiencia por la Sra. Laure ALDEBERT, en las condiciones previstas por el artículo 804 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa.

Secretaria judicial durante los debates: Sra. Najma EL FARISSI

SENTENCIA:

- Contradictoria
- Poniendo la sentencia a disposición de la secretaría del Tribunal, tras haberla notificado previamente a las partes en las condiciones previstas en el segundo párrafo del artículo 450 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa.
- Firmada por Daniel BARLOW, presidente de sala y por Najma EL FARISSI, secretaria a quien el magistrado firmante entregó el original de la resolución.

I/ HECHOS Y PROCEDIMIENTO

1 - Grange Arthuis es una sociedad de derecho francés que, a través de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de Bourgogne-Franche-Comté (en adelante "la SAFER"), puso en venta terrenos agrícolas con varios inmuebles situados en las comunas de [Localidad 4] (45), [Localidad 5] (45), [Localidad 8] (58) y [Localidad 7] (89) en el marco del procedimiento previsto por las disposiciones de los artículos L. 141-6 y R. 141-3 del Código Rural francés.

2 - Así, mediante documento privado firmado en [Localidad 9] el 12 de noviembre de 2018, aceptado por la SAFER el 24 de enero de 2019 y registrado en [Localidad 6] el 28 de enero de 2019, Grange Arthuis concedió a la SAFER una promesa de venta de los bienes inmuebles por el precio de 3.000.000 euros con opción de sustitución.

3 - En el marco del procedimiento de adjudicación de los bienes, se seleccionó la candidatura de adquisición del inmueble de la sociedad Basraca BV de derecho neerlandés (en adelante "Basraca").

4 - Basraca forma parte de un grupo de sociedades neerlandesas propiedad de la sociedad La Grange Arthuis Holding BV, dentro del cual se encuentran las sociedades de derecho neerlandés IBB holding, Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV (en adelante "Esbor e Intersales"), que intervinieron en el proceso de adquisición de la finca agrícola.

5 - El 6 de diciembre de 2018, Esbor e Intersales depositaron, cada una por la mitad, la suma de 300.000 euros ante la SAFER en nombre de la sociedad Basraca, que no disponía de fondos.

6 - La sociedad de inversión de derecho neerlandés IBB holding, sociedad hermana de Basraca, firmó el 17 de diciembre de 2018 una promesa unilateral de compra con derecho de sustitución con la SAFER.

7 - El 27 de marzo de 2019, se firmó un acuerdo de sustitución entre Basraca, Grange Arthuis y la SAFER en el que se hacía constar la aceptación por parte de Grange Arthuis de la sustitución por la SAFER de los derechos de Basraca a adquirir el inmueble.

8 - El día de la firma ante notario, Basraca se negó a confirmar su intención de firmar el acto de venta a falta de los fondos necesarios.

9 - El 11 de abril de 2019, se firmó un *procès-verbal de carence*², reservando 40.000 euros de honorarios al notario que fueron deducidos de los fondos recibidos por la SAFER.

10 - Mediante carta de 25 de abril de 2019, Grange Arthuis, a través de su asesor, solicitó a la SAFER la devolución de la suma depositada en concepto de indemnización por el incumplimiento del contrato por parte del comprador, a lo que SAFER se negó a falta de disponer del acuerdo de ambas partes.

11 - Mediante carta de 23 de agosto de 2019, Grange Arthuis solicitó el acuerdo de Basraca para que la SAFER le entregara la suma en concepto de daños y perjuicios.

² una demostración de no pago

12 - Por cédula de 14 de diciembre de 2020, Basraca BV, Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV citaron a Grange Arthuis y a la SAFER de Bourgogne a comparecer ante el Tribunal de Comercio de Auxerre con el fin de condenar con carácter principal a la SAFER, como depositaria de la suma de 260.000 euros, a devolver a Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV, es decir, 130.000 euros cada una.

13 - Por cédula de 18 de diciembre de 2020, Grange Arthuis demandó a Basraca y a la SAFER ante el mismo tribunal, solicitando el pago de la suma de 260.000 euros en concepto de daños y perjuicios por el perjuicio sufrido y correspondiente al depósito de garantía y solicitó que se condenara a la SAFER a devolverle la suma que tiene retenida desde el 14 de diciembre de 2018 en concepto de garantía financiera.

14 - Se unieron los procedimientos.

15 - Mediante sentencia de 11 de octubre de 2021, el Tribunal de Comercio de Auxerre, tras rechazar la solicitud de nulidad de la citación notificada el 18 de diciembre de 2020, desestimó las demandas de Basraca, ordenó a la SAFER pagar a Grange Arthuis la suma de 260.000 euros que retiene, proveniente del depósito de garantía aportado por ESBOR VASTGOED B.V e INTERSALES HOLLAND B.V.

16 - Basraca fue condenada a pagar la suma de 5.000 euros a Grange Arthuis y, solidariamente con Esbor e Intersales, la suma de 3.500 euros a favor de la SAFER en virtud del artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa.

17 - Basraca BV, Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV fueron condenadas a pagar las costas.

18 - Por declaración de 26 de octubre de 2021, Basraca, Esbor Vastgoed e Intersales Holland BV interpusieron apelación contra la sentencia.

19 - La orden de conclusión se emitió el 14 de noviembre de 2022.

II/ PRETENSIONES DE LAS PARTES

20 - Según sus últimas conclusiones recurrentes nº 2, comunicadas electrónicamente el 31 de agosto de 2022, BASRACA B.V, ESBOR VASTGOED B.V e INTERSALES HOLLAND B.V solicitan al Tribunal, en virtud del artículo 1103 del Código Civil, que:

- DECLARE admisible y bien fundado su recurso,
- MODIFIQUE la sentencia del 11 de octubre de 2021 en la medida en que:
 - Desestimó la solicitud de nulidad de la citación efectuada por GRANGE ARTHUIS el 18 de diciembre de 2020;
 - Desestimó todas las pretensiones de Basraca BV;

- Condena a la SAFER a pagar a GRANGE ARTHUIS la suma de 260.000 euros que retiene y que proviene del depósito de garantía aportado por INTERSALES BV y ESBOR BV;
 - Condena a BASRACA BV a pagar a GRANGE ARTHUIS la suma de 5.000 euros en virtud de las disposiciones del artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa;
 - Condena solidariamente a BASRACA BV, INTERSALES HOLLAND BV y ESBOR BV a pagar a la SAFER la suma de 3.500 euros en virtud del artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa;
 - Condena solidariamente a BASRACA BV, INTERSALES HOLLAND BV y ESBOR BV al pago total de las costas del proceso;
 - Declara que la ejecución provisional es automática;
 - Liquidó las tasas judiciales por un importe de 226,26 euros.
- REVOQUE la omisión de pronunciamiento de la sentencia de 11 de octubre de 2021 en la medida en que no se pronunció sobre las pretensiones de INTERSALES HOLLAND BV y ESBOR BV.

Y, al pronunciarse de nuevo, que:

- DECLARE nula la citación notificada por GRANGE ARTHUIS a BASRACA el 18 de diciembre de 2020;
- CONDENE solidariamente a la SAFER de Bourgogne Franche-Comté y a GRANGE ARTHUIS a devolverles a ESBOR VASTGOED B.V e INTERSALES HOLLAND BV la suma de 260.000,00 euros, es decir, 130.000,00 euros a cada una de ellas;
- CONDENE a GRANGE ARTHUIS a pagar a BASRACA B.V., ESBOR VASTGOED B.V e INTERSALES HOLLAND B.V. los intereses legales sobre la suma de 260.000,00 euros, desde la citación de los días 11 y 14 de diciembre de 2020 hasta la fecha de su pago íntegro;
- DESESTIME en su totalidad las demandas, conclusiones y pretensiones de GRANGE ARTHUIS SAS y la SAFER de Bourgogne Franche-Comté.

Además, que :

- CONDENE solidariamente a GRANGE ARTHUIS y a la SAFER de Bourgogne Franche-Comté a pagar a BASRACA B.V., ESBOR VASTGOED B.V e INTERSALES HOLLAND B.V. la suma de 10.000,00 euros en virtud del artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa;
- CONDENE a GRANGE ARTHUIS y a la SAFER al pago total de las costas del proceso, cuya devolución se realizará a favor de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, abogados del Colegio de Abogados de París.

21 - Según sus últimas conclusiones, comunicadas electrónicamente el 11 de noviembre de 2022, Grange Arthuis solicita al Tribunal, en virtud de los artículos 1231-1 y 1104 del Código Civil, que tenga a bien:

- CONFIRMAR la sentencia dictada por el Tribunal de Comercio de AUXERRE el 11 de octubre de 2021;
- DESESTIMAR las demandas, conclusiones y pretensiones de BASRACA B.V., ESBOR VASTGOED B.V e INTERSALES HOLLAND B.V.;
- CONDENAR solidariamente a BASRACA B.V., ESBOR VASTGOED B.V y e INTERSALES HOLLAND B.V. al pago de una suma de 10.000 euros en virtud del artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa;
- CONDENAR solidariamente a BASRACA B.V., ESBOR VASTGOED B/V e INTERSALES HOLLAND B.V. al pago total de las costas y de los gastos.

22 - De conformidad con sus últimas conclusiones, comunicadas por vía electrónica el 21 de junio de 2022, la SAFER pide al Tribunal:

- NOTAR que la SAFER BOURGOGNE FRANCHE COMTE no se opone a la entrega de la suma de 260.000 euros que obra en su poder;
- AUTORIZAR la SAFER BOURGOGNE FRANCHE COMTE a pagar la suma de 260.000 euros al beneficiario que el Tribunal tenga a bien designar;
- CONDENAR solidariamente a BASRACA ' ESBOR ' INTERSALES HOLLAND a pagar la suma de 4.500 euros en virtud del artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa;
- CONDENAR solidariamente a BASRACA ' ESBOR ' INTERSALES HOLLAND al pago total de las costas.

III/ Motivos de las partes

23 - Las recurrentes impugnan la validez de la citación dictada por Grange Arthuis en primera instancia por no mencionar ésta la realidad de su domicilio social.

24 - Sostienen que la demandada, inactiva desde junio de 2021, tiene un domicilio social ficticio en una dirección domiciliaria.

25 - En cuanto al fondo, Esbor e Intersales solicitan que se condene a Grange Arthuis y a la SAFER a devolver la suma que pagaron, correspondiente a los 260.000 euros que quedaban disponibles en la cuenta de la SAFER después del pago de los honorarios del notario.

26 - Alegan que, al no haberse producido la venta y al haber renunciado la SAFER a sus honorarios, tienen derecho al reembolso de la cantidad anticipada por cuenta de la entidad compradora, Basraca, que no pagó nada.

27 - Alegan que la pretensión de indemnización de Grange Arthuis debe ser desestimada, ya que ésta no participó en las distintas fases del proceso de venta, que la reclamación de daños y perjuicios de Grange Arthuis no les es oponible y que no existe responsabilidad solidaria con Basraca, a falta de acuerdo entre ellas.

28 - Deducen de ello que los primeros jueces, sin responder a su demanda de restitución, decidieron erróneamente indemnizar a Grange Arthuis con sus propios fondos.

29 - A falta de un mecanismo de indemnización contractual, las demandantes alegan que Basraca no podía ser considerada responsable porque Grange Arthuis no había demostrado haber sufrido ningún perjuicio como consecuencia de la negativa de Basraca a comprar el inmueble, que fue vendido poco después sin dificultad.

30 - Argumentaron que Grange Arthuis vendió la propiedad rápidamente, en agosto de 2019, por el mismo precio a una empresa denominada Panat, y que si aceptó hacerse cargo de la comisión de la SAFER de 200.000 euros, pagada normalmente paga por el comprador, fue por sus propias limitaciones de tiempo y financieras y no por el incumplimiento de Basraca.

31 - En contestación, Grange Arthuis solicita que se confirme la resolución del tribunal de primera instancia que desestimó la solicitud de nulidad de su citación y que estimó la pretensión de indemnización del perjuicio sufrido sobre la base de la responsabilidad culposa de Basraca al asignar la suma depositada en la SAFER.

32 - Se opone a la pretensión de reembolso de Esbor e Intersales, alegando que prestaron aval y son responsables solidariamente con Basraca.

33 - En cuanto a la responsabilidad de Basraca, argumentó que la sociedad había mostrado deslealtad y no poca mala fe al negarse a completar la venta en la notaría so pretexto de que los fos bancos no habían desbloqueado los fondos, sin notificárselo a la empresa ni dar ninguna explicación creíble.

34 - Señala que fue mucho después, durante el procedimiento, cuando Basraca alegó por primera vez que no podía comprar el inmueble porque no podía instalar una planta fotovoltaica, lo que nunca había formado parte de las negociaciones, y demostró mala fe al alegar que no había entendido el alcance de su compromiso.

35 - Estima que esta falta le causó un perjuicio que se tradujo en la inmovilización de su patrimonio durante varios meses y en un lucro cesante al verse obligada a vender precipitadamente los terrenos agrícolas a un precio inferior.

36 - La SAFER se remite a la justicia en cuanto al destinatario de la suma en litigio, que sigue entre sus manos.

37 - Confirma que dispone de un saldo de 260.000 euros de los 300.000 euros depositados en el momento de las gestiones para la adquisición de los inmuebles, que no se opone a liberar.

38 - Especifica que la parte de esta suma correspondiente a la señal de 50.000 euros sobre el precio de venta no debe retenerse, ya que la adquisición no se ha completado a falta de la firma de la escritura de compraventa.

39 - En cuanto a la suma de 210.000 euros, ésta corresponde al anticipo de sus honorarios, al que, para facilitar la negociación, ha decidido renunciar.

IV/ Motivos de la decisión

Acerca de la nulidad de la citación

40 - Según el artículo 54,b) de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa, en el caso de las personas jurídicas, la citación menciona, bajo pena de nulidad, su forma, su nombre, su domicilio social y el órgano que las representa legalmente.

41 - De conformidad con el artículo 114 de dicha Ley, sólo podrá declararse la nulidad por omisión de uno de los datos exigidos para la designación del requirente si el destinatario demuestra que el defecto le causa un perjuicio.

42 - Según el artículo 115, la nulidad queda cubierta por la regularización posterior de la escritura si no ha habido preclusión y si la regularización no deja subsistente queja alguna.

43 - En este caso, Grange Arthuis mencionó en su citación la antigua dirección de su domicilio social en [Localidad 7], que ya no tenía desde hacía varios meses, al haber cesado toda actividad desde la venta de los terrenos agrícolas.

44 - Sin embargo, de las actuaciones en primera instancia se desprende que ha regularizado su nueva dirección en Regus, [Dirección 2], en [Localidad 9], sin causar perjuicio alguno a las sociedades recurrentes.

45 - Estas últimas alegan que no se trata de una dirección real, señalando que la empresa ya no ejerce ninguna actividad ni tiene bienes en Francia.

46 - Sin embargo, nada puede poner en duda la existencia de esta dirección, que no permite a Grange Arthuis eludir sus obligaciones financieras, incluso en el caso de cese de sus actividades.

47 - Dicha dirección figura en su extracto "Kbis" del registro mercantil y resulta de su decisión de trasladar su domicilio social a raíz de una decisión de la junta general extraordinaria de 12 de mayo de 2021, que no ha sido impugnada en modo alguno.

48 - De lo anterior se desprende que los primeros jueces desestimaron correctamente la solicitud de que se declarara la nulidad del escrito de interposición del recurso.

49 - Se confirmará este elemento de la decisión.

Acerca de la demanda de restitución de fondos de Esbor e Intersales contra Grange Arthuis y la SAFER

50 - Esbor e Intersales reprochan a los primeros jueces no haberse pronunciado sobre su demanda de restitución de la suma depositada en la SAFER, alegando que no habían desestimado su demanda de restitución de la suma que habían depositado ante la SAFER.

51 - Sin embargo, aunque la desestimación de su pretensión no se menciona expresamente en el fallo de la resolución, se desprende que al desestimar la pretensión de Basraca al tiempo que declaraba responsables solidarios a Esbor, Intersales y Basraca, el tribunal desestimó necesariamente su demanda de restitución de la suma en cuestión.

52 - Por tanto, se desestima la pretensión de indemnización de daños y perjuicios por omisión de pronunciamiento.

53 - Esbor e Intersales intervinieron para realizar un anticipo financiero a Basraca y transfirieron en su nombre la cantidad de 300.000 euros para cubrir un anticipo del precio de venta y la provisión de los gastos de la SAFER, como indicaron las partes en el acuerdo con la cláusula siguiente:

PAGO POR EL COMPRADOR - DEPÓSITO DE GARANTÍA

Importe

Como depósito de garantía, el comprador pagó la suma de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000,00 euros) en varias transferencias. Estas transferencias fueron realizadas por los distintos socios de BASRACA B.V.

La diferencia entre esta suma y los honorarios de la SAFER es destinada a cubrir los gastos de formalización de la escritura de compraventa por importe de CUARENTA MIL EUROS (40.000,00 euros) y parte del precio por importe de CINCUENTA MIL EUROS (50.000,00 euros).

54 - Las empresas Esbor e Intersales solicitan que se condene a Grange Arthuis y a la SAFER a devolverles la suma adelantada puesto que no se llevó a cabo la venta.

55 – Sin embargo, al no haber sido parte en la compraventa, no pueden invocar sus efectos y reclamar la restitución de la suma que pagaron a la SAFER por cuenta del comprador, a quien, en su caso, correspondía solicitar la restitución, correspondiendo entonces a éste devolver la suma a las sociedades del grupo para reembolsarles su anticipo.

56 - Esbor e Intersales, que no alegan otro fundamento que el derivado de las escrituras de compraventa en las que no son parte, deben en consecuencia ser desestimadas de su demanda de restitución contra Grange Arthuis y la SAFER.

Acerca de la demanda de pago de Grange Arthuis por incumplimiento de contrato

57 - Ninguna de las partes discute la ausencia de un mecanismo contractual que hubiera previsto automáticamente la remisión de la suma depositada a la SAFER al vendedor en caso de que la venta no se hubiera realizado, de modo que la demanda se examinará sobre la base de la responsabilidad contractual.

58 - En virtud del artículo 1104 del Código Civil, los contratos deben negociarse, formarse y ejecutarse de buena fe.

59 - El artículo 1231-1 del Código Civil establece que el deudor será condenado, en su caso, al pago de daños y perjuicios, ya sea por el incumplimiento de la obligación o por el retraso en el cumplimiento, si no justifica que el cumplimiento fue impedido por fuerza mayor.

60 - En este caso, Basraca se negó a firmar la venta sin invocar ninguna de las condiciones suspensivas ni alegar ninguna razón válida dentro de las expectativas de las partes, lo que obligó a Grange Arthuis a buscar un nuevo comprador después de haber inmovilizado la propiedad durante cinco meses.

61 - Después de tres reuniones de firma en un período de un mes, organizadas por el notario los días 27 de marzo de 2019, 3 de abril de 2019 y 11 de abril de 2019, tras haber provocado la firma de un protocolo de sustitución, Basraca indicó en el último momento, sin avisar a la vendedora ni dar explicaciones, que no disponía de los fondos y no siguió adelante con la compra.

62 - Basraca, que conocía la financiación necesaria desde el inicio de las negociaciones, no dio ninguna justificación de la razón por la que los bancos no habían liberado los fondos.

63 - Del procedimiento se desprende que mucho más tarde Basraca dio otra explicación ante los primeros jueces para justificar su inacción, alegando que en realidad no podía seguir adelante con la compra porque no podía instalar una central fotovoltaica, aunque nunca se había mencionado esta condición.

64 - De lo anterior se desprende, sin que se discuta, que Basraca cometió una falta que da lugar a responsabilidad.

65 - Los recurrentes niegan que Grange Arthuis sufriera perjuicio alguno por culpa de Basraca, alegando que Grange Arthuis vendió la finca a toda prisa y que fue decisión suya hacerse cargo de los gastos de la SAFER.

66 - Sin embargo, es por la negativa a firmar la venta el 11 de abril de 2019 que Grange Arthuis se vio obligada a volver a poner a la venta los terrenos agrícolas para los cuales la solicitud de compra de Basraca había sido aceptada en el marco del procedimiento de asignación de la SAFER desde el 15 de noviembre de 2018.

67 - No puede reprocharse a Grange Arthuis que, habida cuenta del tiempo transcurrido y de que la finca había estado inmovilizada durante cinco meses, buscara rápidamente un nuevo comprador y regularizara la venta en agosto de 2019 aceptando pagar los honorarios de la SAFER, que equivalían a una rebaja del precio de 200.000 euros.

68 - De lo anterior se desprende que Grange Arthuis puede justificar la existencia de un perjuicio económico causalmente vinculado al incumplimiento de las obligaciones de Basraca, que los primeros jueces valoraron acertadamente en la suma de 260.000 euros, correspondiente a la pérdida del precio de venta y a la inmovilización del inmueble.

69 - Por tanto, procede estimar la pretensión de indemnización de daños y perjuicios por culpa de Grange Arthuis contra Basraca y condenar a la SAFER, en concepto de indemnización, a liberar la suma que retiene por cuenta de Basraca a favor de Grange Arthuis.

70 - Por consiguiente, la sentencia será confirmada en todos sus fundamentos.

Sobre las costas y los gastos

71 - Se debe condenar en costas a Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV (en adelante “Esbor e Intersales”) y a Basraca, las partes desestimadas.

72 - Además, procede condenarlas a pagar a Grange Arthuis y a la SAFER una indemnización con arreglo al artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa, que procede fijar en la cuantía que figura en el fallo.

V/

EN VIRTUD DE TODO LO EXPUESTO

El Tribunal:

1- Desestima la pretensión de Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV de que se les conceda una indemnización de daños y perjuicios por omisión de pronunciamiento;

2 - Confirma la sentencia del Tribunal de Comercio de Auxerre de 11 de octubre de 2021 en todas sus disposiciones sometidas al Tribunal;

3 - Condena a Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV y a Basraca BV a pagar a Grange Arthuis la suma total de 5.000 euros de conformidad con el artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa;

5 - Condena a Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV y a Basraca BV a pagar a la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de Bourgogne Franche-Comté la suma total de 3.000 euros de conformidad con el artículo 700 de la Ley de Enjuiciamiento Civil francesa;

6 - Condena a Esbor Vastgoed BV e Intersales Holland BV y a Basraca BV al pago total de las costas.