

Doctrina

Por María Luisa Sánchez Paredes, profesora Dr.ª de Derecho Mercantil en la Universidad CEU San Pablo.

A propósito de la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 28ª) de 14 de julio de 2017 (Recurso 608/2015), en materia de efectos del concurso de acreedores sobre el contrato de compraventa pendiente de cumplimiento por ambas partes

En el procedimiento de concurso de acreedores, uno de los ámbitos donde mayor litigiosidad se genera es el relativo a los contratos. En la práctica, se tiene la sensación de que la complejidad de la regulación de los efectos del concurso sobre los contratos (arts. 61 y ss. LC) no favorece la solución de los conflictos. Así, en la resolución que comentamos de la Audiencia Provincial de Madrid de 14 de julio de 2017, se afirma que «no resulta diáfana la regulación legal de las consecuencias legales que se producen en los casos de contratos en los que formalmente existen obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento al tiempo de declararse el concurso». Ahora bien, la problemática que se suscita en esta sentencia pone de relieve que, con carácter previo a la aplicación de las normas concursales sobre contratos, es preciso dilucidar con claridad la estructura jurídica del contrato y las circunstancias de la contratación.

En el supuesto de hecho enjuiciado encontramos un contrato prototípico de compraventa de un inmueble que, en el momento de la declaración de concurso de la vendedora-promotora inmobiliaria, se encuentra pendiente de cumplimiento por ambas

partes, ya que ni los compradores han pagado la totalidad del precio, ni la vendedora ha entregado aún el inmueble. Frente a esta situación, hay que tener presente que las normas concursales que regulan los efectos del concurso sobre los contratos se aplican a una categoría concreta de contratos, los contratos con obligaciones recíprocas, y que toman en consideración tanto la forma de ejecución del contrato, según que se trate de un contrato de tracto único o de tracto sucesivo, cuanto su grado de cumplimiento, esto es, que al momento de la declaración de concurso, el contrato esté pendiente de cumplimiento por uno solo de los contratantes o por ambos (arts. 61 a 63 LC). Cuando el contrato está pendiente de cumplimiento, total o parcial, solo por una parte, porque la otra ha cumplido íntegramente las obligaciones a su cargo, el crédito o la deuda que corresponda al deudor se incluirá en la masa activa o en la masa pasiva del concurso, según que el que cumplió fuera el deudor concursado o la contraparte *in bonis* (art. 61.1 LC). En cambio, cuando al momento de la declaración de concurso el contrato está pendiente de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte seguirá vigente y las prestaciones a que esté obligado

el concursado se realizarán con cargo a la masa (art. 61.2-I LC).

Sin embargo, las consecuencias jurídicas que se debaten en este recurso resultan llamativas: en primer lugar, la administración concursal incluyó en la relación de acreedores contra la masa que acompañó a su informe un crédito (¡a favor de los compradores!) por el importe del precio pendiente de pago. En segundo lugar, los compradores se opusieron a la calificación porque aspiraban a que se les reconociera un crédito contra la masa por la totalidad del precio, tanto lo pendiente de pago como lo entregado a cuenta. La concursada rechaza tal pretensión aduciendo que no debía admitirse el planteamiento de impugnaciones contra la relación de créditos contra la masa, ya que el incidente previsto en la Ley Concursal (art. 96) solo contempla la impugnación de la lista de acreedores y, por tanto, de los créditos concursales. En tercer lugar, el juez de lo mercantil que conoce del concurso, en el fallo de su sentencia, «asignó a los demandantes un crédito concursal y ordenó modificar el inventario de la masa activa del concurso», algo que ni se planteó en la demanda, ni se alegó en el incidente por ninguna de las partes.

El Tribunal de apelación no solo muestra su sorpresa ante la actuación del juez, sino que debe hacer un esfuerzo de contención y, frente a la actuación de la administración concursal, abstenerse de cualquier pronunciamiento, ya que la pretensión de la parte actora no podía atenderse porque carecía de sentido.

Por un lado, desde el punto de vista procesal, la Audiencia declara que: «la comisión de incongruencia es palmaria». «[L]a parte demandante simplemente solicitaba la elevación del quantum de un crédito contra la masa y la respuesta del juez ha sido la de asignarle, de oficio, porque nadie se lo pidió, la titularidad de un crédito concursal, que no había sido reclamado como tal, y ordenar además la modificación del inventario de la masa activa, sin que éste hubiera sido impugnado por la actora».

Por otro lado, desde el punto de vista sustantivo, el Tribunal afirma que no puede

pronunciarse sobre la solución aplicable al contrato sin incurrir, a su vez, en incongruencia. Sin embargo, tampoco puede sustraerse a la necesidad de explicar, no ya las normas concursales sobre contratos, sino la configuración legal del contrato de compraventa, en cuanto contrato con obligaciones recíprocas en el que la obligación de entrega del bien -por parte del vendedor- tiene su contrapartida en la obligación de pago del precio -por parte del comprador-. Así, la situación descrita se corresponde con un contrato de compraventa en vigor cuando se declara el concurso, en el que la parte compradora había pagado parte del precio y la vivienda aún no había sido entregada, de modo que estaba pendiente de cumplimiento por ambas partes y resultaba, por tanto, subsumible en el artículo 61.2 de la Ley Concursal. Con arreglo a ese precepto, el contrato debía seguir vigente y las prestaciones a cargo de la concursada-vendedora debían realizarse a cargo de la masa, en tanto que, conservaba su derecho a recibir el resto del precio. En este sentido: «debe tenerse presente que la prestación que incumbía realizar a la concursada era la de construir la casa y entregar la vivienda comprometida [...]», y que: «se trata de una obligación de hacer/dar, no de pagar al contrario cantidad alguna». Por tanto, la Audiencia aclara: «[L]o que pudiera exigir la contraparte a la concursada es, contra el pago de lo que restaba del precio, que la vendedora cumpliera con aquello a lo que se comprometió. Ello no consistía en la entrega de una cantidad dineraria, por lo que la parte demandante no puede reclamar de este tribunal, mientras el contrato siga vigente, que le asigne, sin más trámite, la condición de beneficiaria del derecho a obtener un importe determinado de dinero a cargo de la masa activa del concurso». En otras palabras, si la obligación del comprador consiste en la entrega del precio y la obligación del vendedor en la entrega del bien, el comprador será acreedor a la entrega del bien, pero deudor del precio, y el vendedor será acreedor del precio, pero deudor del bien. No obstante, la administración concursal había reconocido a los compradores un crédito por el precio pendiente de pago como crédito contra la masa; crédito que los compradores pretendían se extendiera a la totalidad del precio debido, aunque no podían ser acreedores de lo que constituye su deber de prestación.

Se hace evidente, como afirma la Audiencia, que la administración concursal ha seguido «el criterio que ha estimado oportuno» a la hora de confeccionar la relación informativa de créditos contra la masa y de cuantificarlos, y que, «con independencia de lo que hayan hecho en relación con otros afectados» y «de lo acertado o no que pueda parecernos el criterio seguido por la administración concursal», el Tribunal de apelación no puede decretar de oficio la modificación de la relación de créditos contra la masa. Tampoco puede dar la razón al recurrente, dado que «ante un contrato de compraventa vigente, la parte compradora nunca podría ostentar, porque resultaría un sinsentido, un derecho de crédito contra el vendedor equivalente al importe del precio de compra (en su mayor parte, además, todavía impagado por los propios compradores), que es, precisamente, lo que se solicitaba en la demanda y en lo que se insiste en el recurso. El derecho de los compradores consistiría, insistimos en ello, en poder exigir la entrega del bien adquirido y ello además contra el previo o simultáneo pago por su parte del resto de lo que todavía adeudaban».

Por último, aún precisa el Tribunal que no puede apreciarse en el caso consecuencia restitutoria alguna derivada de una acción de resolución contractual por incumplimiento (ex art. 62 LC, único supuesto en el que el comprador podría resultar acreedor de lo entregado a cuenta del precio). Además, «una acción de esta índole podría enfrentarse a severos obstáculos en el caso de que la causa del incumplimiento hubiera de buscarse en una situación previa a la declaración de concurso». Recuerda la Audiencia que, según criterio mantenido por el Tribunal Supremo (SSTS de 18 de diciembre de 2012 y de 24 y 25 de julio de 2013), la Ley Concursal «restringe la posibilidad de ejercicio de la acción resolutoria, en el caso de los contratos de tracto único, a las situaciones de incumplimiento que fuesen posteriores a la declaración de concurso y la excluye para los supuestos en los que hubiese podido constatarse el incumplimiento anterior a ese momento, aunque la situación se hubiese prolongado después».

En definitiva, entendemos a la Audiencia, que enmudece ante el planteamiento de la demanda y del

recurso, en el que la parte in bonis compradora reclama el importe correspondiente al precio de compra del bien con el carácter de crédito contra la masa, reconocido por la administración concursal, si bien esa solución no es posible desde la perspectiva de la equivalencia de las prestaciones en un contrato de compraventa, ni aún en caso de incumplimiento.