

## RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA EN UN CONCURSO DE ACREEDORES: SUS EFECTOS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 62.4 DE LA LEY CONCURSAL

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

---

### EXTRACTO

El artículo 62.4 de la Ley Concursal regula los efectos de la resolución sobre los contratos de tracto sucesivo, en los que nacen obligaciones para ambas partes de modo sucesivo, periódico o continuado. No obstante, los efectos de la resolución de un contrato, si es de tracto único, como es la compraventa, son diferentes, ya que en el contrato de tracto único la prestación es única con independencia de que se realice en un solo acto o momento jurídico, o bien se fraccione en prestaciones parciales que se realizan en periodos de tiempo iguales o no. De modo que, en principio, un cumplimiento parcial de esta obligación no satisface el interés y la obligación correlativa de la contraparte. De ahí que la resolución en estos contratos traiga consigo, cuando alguna de las prestaciones hubiera sido ejecutada, un efecto restitutorio, debiendo ambas partes restituir lo recibido. El hecho de que este efecto restitutorio no venga expresamente previsto en el artículo 62.4 de la Ley Concursal no significa que no resulte de aplicación en caso de resolución por incumplimiento contractual del concursado. Carácter vinculante de lo sucedido en fase concursal sobre la aprobación del convenio.

**Palabras claves:** concursal, tracto único y tracto sucesivo, efectos de la resolución y carácter vinculante del convenio.

---

*Fecha de entrada: 19-09-2016 / Fecha de aceptación: 28-09-2016*

## **ENUNCIADO**

El 28 de diciembre de 2005, AT Inmobiliaria, SA como comprador (en adelante AT) concertó un contrato de venta de una parcela (identificada VA-20-4) en Perbes-San Xoan de Vilanova del término municipal de Miño, con ZZ Inversiones, S.L., por un precio total de 194.450 euros. En la estipulación 7.<sup>a</sup> del contrato se disponía que ZZ Inversiones, se obligaba a entregar la parcela en septiembre de 2006. El 24 de julio de 2008 se declaró el concurso voluntario de ZZ Inversiones, sin que hasta entonces hubiera entregado a AT la parcela convenida. Hasta ese momento, AT había entregado a cuenta 113.940,98 euros. El 12 de septiembre de 2008, AT comunicó en el concurso de acreedores su crédito de 113.940,98 euros. La administración concursal incluyó este crédito en la lista de créditos concursales, aunque con la consideración de crédito contingente. El 11 de marzo de 2011 se dictó sentencia por la que se aprobaba el convenio en el concurso de acreedores de ZZ Inversiones. El 24 de febrero de 2012 AT dirigió un burofax a ZZ Inversiones en el que le comunicaba la resolución del contrato de compraventa de 28 de diciembre de 2005, por incumplimiento contractual.

AT Inmobiliaria interpuso, a continuación, una demanda en la que solicitaba la resolución del contrato por incumplimiento de ZZ Inversiones de su obligación de entregar la parcela convenida, y la condena a ZZ Inversiones a pagar a AT la suma de 113.940,98 euros, lo que comprende la devolución de las cantidades entregadas a cuenta. La demandada, ZZ Inversiones, se allanó a la pretensión de resolución del contrato de compraventa, y se opuso a la reclamación dineraria, al entender que el crédito por la devolución de las cantidades entregadas a cuenta es un crédito concursal afectado por el convenio.

El juzgado aceptó el allanamiento y declaró la resolución del contrato de compraventa. Luego, entendió que, como el contrato de compraventa estaba pendiente de cumplimiento por ambas partes cuando se declaró el concurso, el crédito de AT (parte *in bonis*) a la entrega de la vivienda era contra la masa, y el crédito de la devolución de las cantidades a cuenta habría nacido al resolverse el contrato, con posterioridad a la declaración de concurso. Por eso, estimó la pretensión de condena a la restitución de 113.940,98 euros, con cargo a la masa.

¿Es esto correcto?

### Cuestiones planteadas:

1. Declaración del incumplimiento de la compraventa de inmueble: momento en que se produce tras la declaración de concurso.
2. El tracto único o sucesivo a la hora de determinar su régimen jurídico.
3. Carácter vinculante de la calificación realizada tras la aprobación del convenio.

## **SOLUCIÓN**

En primer lugar debemos plantearnos si lo decidido supone la infracción de la jurisprudencia sobre el incumplimiento resolutorio del artículo 1.124 del Código Civil, al considerar que el contrato de compraventa ya estaba incumplido y resuelto desde septiembre de 2006, y con anterioridad al concurso de ZZ Inversiones, declarado mediante auto de fecha 24 de julio de 2008, en vez del año 2012 que fue cuando la compradora envió un burofax resolviendo la compraventa e interpuso la demanda ante el juzgado, al resultar de imposible cumplimiento la obligación de entrega de la cosa por estar la parcela incursa en un procedimiento de ejecución hipotecaria. En segundo lugar debemos valorar la posible infracción de la jurisprudencia de la Sala 1.<sup>a</sup> del TS sobre la resolución de la compraventa por incumplimientos anteriores al concurso conforme al artículo 62.1 de la Ley 22/2003, Concursal (LC). La jurisprudencia infringida sería la contenida en la Sentencia 505/2013, de 24 de julio, y en la posterior Sentencia 510/2013, de 25 de julio.

Esta jurisprudencia declara que el comprador no puede instar después del concurso de la vendedora la resolución del contrato de compraventa por ser este un contrato de tracto único, en el cual, conforme al artículo 62.1 de la LC, la parte *in bonis* solo puede ejercitar la facultad resolutoria por incumplimiento de la concursada si el incumplimiento era posterior a la declaración de concurso. A tal efecto debemos tener en cuenta que la vendedora demandada se allanó a la resolución solicitada por la compradora en noviembre de 2012, que se basaba en un incumplimiento anterior al concurso. Por ello hay que valorar si este extremo se opone a la jurisprudencia sobre resolución de la compraventa por incumplimientos anteriores al concurso, establecida en aquellas dos sentencias citadas.

Lo que no cabe duda es de que el incumplimiento fue anterior a la declaración de concurso. En la Sentencia 505/2013, de 24 de julio, el TS llegó a esa conclusión en un supuesto muy similar, en que el plazo de cumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda se había cumplido varios meses antes de la declaración de concurso y el cumplimiento se realizó después de la declaración de concurso. En ese caso el TS razonaba que «es claro que, al tiempo de la declaración de concurso, se había cumplido el término convenido por las partes para el cumplimiento de la prestación de la promotora vendedora, habían transcurrido nueve meses desde entonces sin que

se hubiera entregado la vivienda. El incumplimiento es claramente anterior a la declaración de concurso, sin perjuicio de que se prolongara la situación de incumplimiento. La prolongación en el tiempo del incumplimiento de la prestación debida por la concursada, después de la declaración de concurso, no obsta la aplicación de la regla prevista en el artículo 62.1 de la LC. El incumplimiento fue anterior a la declaración de concurso y, como no consta que se hubiera ejercitado antes la facultad resolutoria del contrato, no cabe hacerlo después». La ejecución de la garantía hipotecaria que gravaba la parcela, acaecida en nuestro caso con posterioridad a la declaración del concurso, no es el momento del incumplimiento, sin perjuicio de que constate la imposibilidad de cumplimiento futuro. Esto es, a partir de entonces es lógico entender que la obligación que hasta entonces estaba pendiente de ser cumplida ya no podrá serlo en el futuro. Hasta entonces, la promotora estaba en mora, había vencido la obligación de entrega de la parcela y estaba pendiente de cumplir con ella, pero desde el momento en que se ejecutó la hipoteca, devino imposible el cumplimiento tardío.

Lo que realmente resulta discutido en nuestro caso no es la procedencia de la resolución del contrato que resulta incontrovertida. Lo que realmente se discuten son los efectos de esta resolución. Debemos partir de que se solicitó, y el juzgado acordó, como consecuencia del allanamiento de la concursada, la resolución del contrato por incumplimiento de la concursada de su obligación de entrega de la vivienda. Acordada la resolución de un contrato por incumplimiento de la concursada, los efectos deberían ser los previstos en la norma específica. En principio, esta norma es la contenida en el artículo 62.4 de la LC, cuyo tenor literal es el siguiente: «Acordada la resolución del contrato, quedarán extinguidas las obligaciones pendientes de vencimiento. En cuanto a las vencidas, se incluirá en el concurso el crédito que corresponda al acreedor que hubiera cumplido sus obligaciones contractuales, si el incumplimiento del concursado fuera anterior a la declaración de concurso; si fuera posterior, el crédito de la parte cumplidora se satisfará con cargo a la masa. En todo caso, el crédito comprenderá el resarcimiento de los daños y perjuicios que proceda». Pero esta norma, en realidad, regula los efectos de la resolución sobre los contratos de tracto sucesivo, en los que es posible distinguir entre las obligaciones pendientes de vencimiento y las vencidas, y dentro de estas últimas según el incumplimiento por parte del concursado fuera anterior o posterior a la declaración de concurso. La norma prevé los efectos liberatorio, liquidatorio de la relación jurídica contractual e indemnizatorio propios de la resolución de un contrato de tracto sucesivo.

Como ha explicado la doctrina, los contratos de tracto sucesivo requieren de modo esencial del tiempo para su cumplimiento, de tal forma que, una vez celebrado el contrato que sirve de marco para la relación contractual, nacen obligaciones para ambas partes de modo sucesivo, periódico o continuado. En estos periodos de tiempo, ambas partes de manera recíproca ven parcialmente satisfecho su interés, en cierto modo independiente de los demás periodos del contrato, ya que la obligación de una parte y su correlativa se circunscriben a un tiempo determinado, sin perjuicio de que en cada periodo nazcan de nuevo recíprocas obligaciones para ambos. Por eso la resolución del contrato no afecta a las obligaciones ya cumplidas por ambas partes, porque han sido ya recíprocamente correspondidas por la correlativa y han satisfecho el interés de ambas partes. Y de ahí que no tenga sentido un efecto restitutorio asociado a la resolución, pues la efi-

cacia de la resolución es *ex nunc* y no *ex tunc*. Luego los efectos serán liberatorios, liquidatorios de la relación contractual y, en su caso, indemnizatorios. El efecto liberatorio de la resolución del contrato conlleva que los contratantes dejan de estar obligados a ejecutar las prestaciones pactadas pendientes de vencimiento. Respecto de las obligaciones ya vencidas, procede la liquidación de la relación jurídica. Para ello, partiendo de que el cumplimiento de la parte *in bonis* y el incumplimiento del concursado han justificado la resolución del contrato, el artículo 62.4 de la LC reconoce a la parte *in bonis* su derecho de crédito a las prestaciones incumplidas por la concursada, pero atribuye a este crédito un distinto tratamiento según este incumplimiento fuera anterior o posterior a la declaración de concurso. Respecto de las obligaciones incumplidas antes de la declaración de concurso, la parte *in bonis* tiene un crédito concursal; mientras que respecto de las obligaciones incumplidas después de la declaración de concurso, el crédito de la parte *in bonis* debe satisfacerse con cargo a la masa. Todo ello, sin perjuicio de que, en caso de que se acrediten daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la concursada, el tribunal pueda condenar, con cargo a la masa, a la indemnización de dichos daños y perjuicios.

Pero los efectos de la resolución de un contrato de tracto único, como es la compraventa objeto del presente caso, son diferentes. Como estableció el TS en la Sentencia 505/2013, de 24 de julio, «en el contrato de tracto único la prestación se configura como objeto unitario de una sola obligación, al margen de que se realice en un solo acto o momento jurídico, o bien se fraccione en prestaciones parciales que se realizan en periodos de tiempo iguales o no». De modo que, en principio, un cumplimiento parcial de esta obligación no satisface el interés y la obligación correlativa de la contraparte. De ahí que, además del efecto liberatorio, la resolución en estos contratos traiga consigo, cuando alguna de las prestaciones hubiera sido ejecutada, un efecto *ex tunc*, restitutorio, debiendo ambas partes restituir lo recibido. La doctrina justifica la procedencia de este efecto, en caso de resolución por incumplimiento contractual *ex* artículo 1.124 del CC, en la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.123 del CC para las genuinas condiciones resolutorias, que impone a los interesados la restitución de lo que hubieren percibido. Esta restitución será *in natura*, cuando pueda ser posible, y de no serlo, por equivalente. El que este efecto restitutorio no venga expresamente previsto en el artículo 62.4 de la LC no significa que no resulte de aplicación en caso de resolución por incumplimiento contractual del concursado. Es connatural al carácter recíproco de las obligaciones y se acomoda mejor a la previsión contenida en el artículo 61.2 de la LC, que para estos casos en que las obligaciones estaban pendientes de cumplimiento al tiempo de la declaración de concurso, califica como crédito contra la masa la obligación pendiente de cumplimiento por la concursada. Al margen de si debía o no resolverse el contrato, porque el incumplimiento era anterior, si se resuelve, el efecto restitutorio se aplica indistintamente a todos los contratos y el crédito restitutorio de la parte *in bonis* es contra la masa.

Pero lo anterior no significa que debamos dar la razón a AT, porque esta se halla vinculada por su actuación dentro del concurso y en concreto porque hubiera comunicado su crédito a la restitución de las cantidades entregadas a cuenta como crédito concursal contingente, en cuanto que dependería de una resolución del contrato. La administración concursal accedió a incluir este crédito en la lista de acreedores, con la consideración de crédito contingente, lo que, por no ser impugnado devino firme (art. 97.1 LC), y condiciona el resultado de la acción ahora ejercita-

da. Máxime si tenemos en cuenta que un tribunal distinto del que tramita el concurso carece de competencia para calificar un crédito como concursal o contra la masa. Respecto de los créditos concursales, esta función corresponde al juez del concurso mediante la aprobación de los textos definitivos de la lista de acreedores; y respecto de los créditos contra la masa mediante el preceptivo incidente concursal (art. 84.4 LC).

*Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Ley 22/2003 (Ley Concursal), arts. 61 y 62.4.
- SSTs de 24 de julio de 2013, 25 de julio de 2013 y de 19 de julio de 2015.