

CONCURSO ACREEDORES

La declaración de concurso de acreedores de la vendedora no determina la resolución del contrato de compraventa.

[STS, Sala de lo Civil, núm 651/2021, de 29 de septiembre de 2021, recurso: 4123/2018.](#)
[Ponente: Excmo. Sr. Ignacio Sancho Gargallo.](#)

Antecedentes – Obligación de entregar la finca con cargo a la masa (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Andrea Goncé)

Antecedentes “[...] El 11 de enero de 2013, Promoción Económica Moncada, S.A. (en adelante, Moncada) y Transfrigo Paco Ballester, S.L. (en adelante, Transfrigo) concertaron en documento privado un contrato de compraventa de una finca urbana, un solar resultante [...] del proyecto de reparcelación del ámbito del sector SUHI-2 ampliación del Polígono industrial Moncada III [...] por un precio de 144.884,88 euros. Moncada se obligaba a entregar el solar libre de cargas y gravámenes y Transfrigo a pagar 144.884,88 euros. El pago del precio debía realizarse del siguiente modo: i) El 50% (72.442,44 euros), mediante el pago de unos pagarés emitidos al efecto, que consta han sido pagados por Transfrigo. ii) El 25% (36.221,22 euros) en los 15 días siguientes a que la vendedora requiriera a la compradora, una vez inscrita la reparcelación y desde que se pudiera materializar el aprovechamiento urbanístico en la parcela vendida. Y iii) el otro 25% (36.221,22 euros) al otorgarse la escritura pública de compraventa. El 22 de enero de 2014, Moncada constituyó una hipoteca sobre la finca objeto de compraventa, en garantía de un préstamo otorgado por Bankia. En el año 2016 se declaró el concurso de acreedores de Moncada. En la lista de acreedores aparece un crédito concursal ordinario por 72.442,44 euros, a favor de Transfrigo. En la demanda de incidente concursal que dio inicio al presente procedimiento, Transfrigo solicitó lo siguiente: i) en primer lugar, la condena de la demandada concursada al cumplimiento del contrato de 11 de enero de 2013, a la entrega de la parcela, una vez realizadas las obras de urbanización y escrituración de la parcela, libre de cargas, con una multa coercitiva de 600 euros diarios desde la presentación de la demanda; ii) Subsidiariamente, que se escribure a nombre de Transfrigo la parcela, en su estado actual, sin que el comprador deba pagar cantidad alguna además de las ya satisfechas; iii) Subsidiariamente, que se declare la vigencia del contrato de compraventa; y iv) subsidiariamente, que se declare la resolución del contrato, ocurrida con posterioridad a la declaración de concurso. El juzgado mercantil desestimó la demanda. [...] La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por Transfrigo. La Audiencia estima el recurso y estima la primera pretensión ejercitada con carácter principal en la demanda. [...] La sentencia de apelación ha sido recurrida en casación por la administración concursal de Moncada, sobre la base de dos motivos, de los cuales ha sido inadmitido el primero. [...]”

Obligación de entregar la finca con cargo a la masa “[...] El contrato concertado entre las partes era de compraventa de una parcela, un contrato de tracto único. Al tiempo de la declaración de concurso de Moncada, la vendedora, este contrato con obligaciones recíprocas estaba pendiente de cumplimiento por ambas partes, pues la vendedora tenía que entregar la finca en las condiciones pactadas y la compradora debía acabar de pagar la mitad del precio convenido. En consecuencia, en aplicación del art. 61.2 LC, las obligaciones de la concursada

para con la compradora tenían la condición de créditos contra la masa, esto es, obligaciones exigibles con cargo a la masa y no sujetas para su satisfacción a la solución concursal por la que se optara (convenio o liquidación). Como explicita el propio art. 61 LC, la declaración de concurso de la vendedora no determina la resolución del contrato de compraventa. Al margen de que fuera difícil el cumplimiento por parte de la vendedora de entregar la finca libre de cargas, al tiempo de la declaración de concurso el contrato no había sido resuelto y podía ser objeto de cumplimiento. Por lo que, ante el incumplimiento de la vendedora, la compradora podía instar el cumplimiento con cargo a la masa, que es lo que hizo al formular su pretensión principal, finalmente estimada por la Audiencia. El que la administración concursal hubiera reconocido en la lista de acreedores un eventual crédito a favor de la compradora consistente en la devolución del precio a cuenta que ya había abonado, no afecta a la acción principal ejercitada en la demanda y estimada por la Audiencia. El crédito que se ha reconocido es el que podría corresponder al comprador en caso de resolución del contrato y condena a la compradora a devolver las cantidades recibidas a cuenta en concepto de precio. Como quiera que el comprador no ha optado por la resolución, sino por exigir el cumplimiento por el vendedor, que consiste en la entrega de la finca en las condiciones convenidas, esta obligación con cargo a la masa no se ve afectada porque la administración concursal hubiera incluido en la lista de acreedores aquel crédito de restitución de las cantidades entregadas a cuenta. [...] En el caso que ahora es objeto de enjuiciamiento, la parte in bonis, ante el incumplimiento de la vendedora, ejercita la acción de cumplimiento del contrato también prevista en el art. 1124 CC. Como hemos visto, esta obligación de la concursada cuyo cumplimiento se solicita, la entrega de la finca en las condiciones pactadas, es distinta de la eventual obligación de restitución de las cantidades recibidas a cuenta del precio derivada de una resolución contractual que no se ha instado. Razón por la cual, la estimación de la reclamación de cumplimiento de la obligación de entrega de la finca con cargo a la masa no constituye ninguna infracción del art. 97 LC. [...]"

[Texto completo de la sentencia](#)
