

# Tribunal Supremo

(Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia num. 181/2017 de 13 marzo

[RJ\2017\689](#)



**CONCURSO:** EFECTOS DE LA DECLARACION DE CONCURSO: SOBRE LOS CONTRATOS: COMPENSACION: ESTIMACION: compraventa de inmueble de la masa activa, posterior a la declaración de concurso: aplicación de la retención de parte del precio a los gastos que el comprador hubo de suplir por cuenta del vendedor: liquidación de la relación contractual admisible también en una situación de concurso: no es aplicable la prohibición de compensación del art. 58 de la Ley Concursal.

**Jurisdicción:** Civil

Recurso de Casación 1632/2014

**Ponente:** Excmo Sr. RAFAEL SARAZA JIMENA

La Sección 1ª del TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 82/2014 de 29 de abril, dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Albacete, en el recurso de apelación núm. 117/2013.

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 13 de marzo de 2017

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia núm. 82/2014 de 29 de abril, dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Albacete, como consecuencia de autos de incidente concursal núm. 529/2012 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Albacete. El recurso fue interpuesto por Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L., representada por la procuradora D.ª Silvia Virto Bermejo y asistida por el letrado D. Juan Modesto Cebrián Santiago. Es parte recurrida Bancaja Hábitat S.L., representada por la procuradora D.ª Marta Ortega Cortina y asistida por el letrado D. Juan Luis Luján Hernández.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Rafael Saraza Jimena

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO

*Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. Gala de la Calzada Ferrando, en nombre y representación de Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L., interpuso demanda incidental contra Bancaja Habitat S.L., antes Cisa Cartera de Inmuebles S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] en la que se declare:

» 1) Que Bancaja Hábitat S.L., antes Cisa Cartera de Inmuebles SL, adeuda y debe abonar a Liñán y López Edificaciones y Proyectos SL "en liquidación", la cantidad líquida, vencida y exigible de 19.357'11 euros (diecinueve mil trescientos cincuenta y siete euros con once céntimos), en concepto de pago pendiente de precio por la transmisión de activos escriturada el 30 de julio de 2010, más los intereses legales de demora devengados.

» 2) Y en su virtud, se condene a la demandada:

» 1º) A estar y pasar por la anterior declaración.

» 2º) Al pago a mi principal de la cantidad de 19.357'11 euros, más el pago de los intereses de demora correspondientes, así como al abono de las costas del presente proceso».

**2.-** La demanda fue presentada el 3 de septiembre de 2012 y repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Albacete y fue registrada con el núm. 529/2012 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

**3.-** Bancaja Hábitat S.L.U, hoy Bankia Hábitat S.L.U., contestó a la demanda y solicitó la absolución de los pedimentos instados en su contra y con expresa condena en costas a la parte demandante.

**4.-** Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Albacete, dictó sentencia núm. 16/2013 de fecha 29 de enero , con la siguiente parte dispositiva:

«Estimando la demanda interpuesta por D<sup>a</sup> Gala de la Calzada Ferrando, en nombre y representación de la administración concursal de Liñán y López Edificaciones y Proyectos SL en liquidación, frente a Bancaja Hábitat SL, representada por el Procurador D. Lorenzo Gómez Monteagudo:

» 1.- Debo declarar y declaro que Bankia Hábitat SL, antes Cisa Cartera de Inmuebles SL, adeuda y debe abonar a Liñán y López Edificaciones y Proyectos SL en liquidación la cantidad líquida, vencida y exigible de 19.357'11 euros en concepto de pago pendiente de precio por la transmisión de activos escriturada el 30 de julio de 2010.

» 2.- Debo condenar y condeno a la demandada a estar y pasar por la anterior declaración y al pago a la concursada de la cantidad de 19.357,11 euros, más el pago de los intereses de demora devengados desde la fecha de la interpelación judicial.

» Se imponen a la parte demandada las costas del presente procedimiento».

## SEGUNDO

### *Tramitación en segunda instancia*

**1.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Bankia Hábitat S.L.U. La representación de Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L. "en liquidación" se opuso al recurso interpuesto de contrario.

**2.-** La resolución de este recurso correspondió a la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Albacete, que lo tramitó con el número de rollo 117/2013 y tras seguir los correspondientes trámites

dictó [sentencia núm. 82/2014 en fecha 29 de abril \(JUR 2014, 134935\)](#), cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS: Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Bankia Hábitat SLU, contra la sentencia dictada en fecha 29 de enero de 2013 en los autos de Incidente Concursal Común 529/12 por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez de Primera Instancia nº 3 de Albacete, revocamos dicha resolución, y desestimando la demanda en su día interpuesta por Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L. "en liquidación" contra Bancaja Hábitat S.L.U., absolvemos a la demanda de los pedimentos articulados en su contra, condenando a la actora al pago de las costas de la primera instancia, sin hacer pronunciamiento condenatorio en cuanto a las de la apelación».

## TERCERO

### *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- La procuradora D.<sup>a</sup> Gala de la Calzada Ferrando, en representación de Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L., interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Único.- De conformidad con lo dispuesto en el [artículo 481](#) de la [LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#). Infracción doctrina jurisprudencial del TS, del artículo 84.3 (antes 154.2) en relación del art. 58, todos ellos de la [Ley Concursal \(RCL 2003, 1748\)](#) ».

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 3 de junio de 2015, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición .

3.- Bankia Hábitat S.L. presentó escrito de oposición al recurso.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 2 de marzo de 2017, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO

#### *Antecedentes del caso*

1.- El 29 de junio de 2010, estando ya declarada en concurso, la entidad Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L. (en lo sucesivo, Liñán y López o la concursada), vendió determinados activos a Bankia Habitat S.L.U. (en lo sucesivo, Bankia Habitat), con intervención de la administración concursal. Entre estos activos vendidos estaban diversos apartamentos y plazas de garaje de un edificio sito en El Campello, Alicante. La venta fue autorizada por el juez del concurso, tras lo que se procedió a la elevación a escritura pública del contrato el 30 de julio de 2010.

En el contrato de compraventa se acordó que Bankia Habitat pagaría, como precio total de la compra, la cantidad de 3.236.000 euros más IVA, de los cuales 3.096.597 euros los satisfacía mediante subrogación en los préstamos hipotecarios que gravaban las fincas, y 139.403 € mediante pago directo a la concursada, con lo que se pretendía dotar de liquidez al concurso.

Se pactó que de la citada cantidad líquida se detraerían las deudas que por impuesto de bienes muebles (IBI), gastos de comunidad respecto de los inmuebles, posible existencia de hipotecas tácitas o deudas por actos administrativos pendientes de liquidación, que la compradora no asumía, y por el cumplimiento de la obligación de entrega de documentación acreditativa del seguro decenal, pudieran existir. Con base en esta previsión, se hicieron dos descuentos previstos en la propia escritura de compraventa, uno de 9.241,51 euros y otro de 2.215,12 euros, en total 11.456,63 euros.

Igualmente se acordó, y se hizo constar en la escritura, que la vendedora debía proceder a la entrega de llaves y de documentación entre la que se encontraban los boletines de suministro. En garantía del cumplimiento de dichas obligaciones, la compradora retuvo en el acto de otorgamiento de la escritura el talón por importe de 127.946,37 euros que había de percibir la concursada. Más adelante hizo entrega a la concursada de 120.045,89 euros, de modo que la cantidad retenida por Bankia Habitat quedó reducida a 19.375,11 euros, que no se entregaron a la concursada vendedora porque esta no podía entregar los boletines que permitieran el suministro de luz y agua al edificio.

La comunidad de propietarios correspondiente al edificio promovido por la concursada, sito en El Campello, donde se encontraban varios de los apartamentos y garajes vendidos a Bankia Habitat, tuvo que realizar las gestiones necesarias para conseguir el suministro de agua y electricidad en el edificio, para lo que acordó el pago de diversas derramas por los propietarios. La parte de dichos gastos que correspondió a Bankia Habitat ascendió a 19.749,75 euros. Los «boletines de enganche» de agua y electricidad fueron finalmente obtenidos y entregados a Bankia Habitat en el año 2012.

Bankia Habitat no entregó a la concursada la cantidad retenida, que era superior a los gastos que hubo de sufragar para obtener el suministro de luz y agua.

**2.-** Liñán y López interpuso una demanda contra Bankia Habitat en la que le reclamó el pago de 19.357,11 euros como parte pendiente del precio de los activos vendidos en la escritura pública de 30 de julio de 2010.

El juez del concurso dictó sentencia en la que estimó la demanda porque consideró que Bankia Habitat pretendía compensar un crédito de forma unilateral, lo que no era posible en un proceso concursal en el que Bankia Habitat no había comunicado tal crédito ni interpuesto demanda para que se reconociera.

**3.-** Bankia Habitat interpuso recurso de apelación contra la sentencia. La Audiencia Provincial estimó el recurso y desestimó la demanda. Consideró que la apelante había retenido la cantidad tal como se estipuló en la compraventa autorizada judicialmente y le dio el destino pactado al menos de forma tácita, que era hacer frente a los pagos que debería haber efectuado la demandante como promotora del edificio, al objeto de que los inmuebles vendidos pudieran ser usados conforme a su naturaleza. «El crédito de la demandada, que compensó con su deuda, sería en todo caso un crédito contra la masa conforme a lo dispuesto en el art. 84,2 de la [Ley Concursal \(RCL 2003, 1748\)](#), apartados 9º y 10º, y no un crédito concursal», afirmó la Audiencia Provincial en su sentencia.

**4.-** Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L. en liquidación ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial. El recurso se basa en un motivo.

## SEGUNDO

### *Formulación del motivo del recurso*

1.- El encabezamiento del único motivo del recurso tiene este contenido:

«De conformidad con lo dispuesto en el [artículo 481](#) de la [LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#). Infracción doctrina jurisprudencial del TS, del artículo 84.3 (antes 154.2) en relación del art. 58, todos ellos de la [Ley Concursal \(RCL 2003, 1748\)](#) ».

2.- En el desarrollo del motivo, la recurrente no niega que el crédito de la compradora por los gastos que hubo de suplir por cuenta de la vendedora para obtener el suministro de luz y agua al edificio tenga la naturaleza de crédito contra la masa. Pero alega que el [art. 154.2](#) de la Ley Concursal, en la fecha en que sucedieron los hechos, y el [art. 84.3](#) de la Ley Concursal, en su redacción anterior, con relación al [art. 58](#) de la Ley Concursal, vedan la compensación del crédito contra la masa del comprador con el crédito de la concursada vendedora contra el comprador por el precio de la compraventa. La norma que proscribía la compensación de los créditos concursales, el [art. 58](#) de la Ley Concursal, ha de aplicarse al menos analógicamente a los créditos contra la masa, de modo que, en juego con el [art. 84.3](#) de la Ley Concursal, impida la compensación de estos créditos con los que el concursado tenga contra ese acreedor.

Se alega por último que dado que el crédito contra la masa ha de satisfacerse a su respectivo vencimiento (actual [art. 84.3](#) de la Ley Concursal), queda proscribida la posibilidad de compensación con otro crédito que el concursado tuviera contra ese acreedor. La sentencia de la Audiencia Provincial habría infringido por tanto el principio del vencimiento en cuanto al orden de prelación de créditos contra la masa.

### TERCERO

*Decisión de la sala. La liquidación de las relaciones jurídicas sinalagmáticas surgidas tras la declaración de concurso*

1.- La pretensión de aplicar, siquiera analógicamente, el [art. 58](#) de la [Ley Concursal \(RCL 2003, 1748\)](#) a los créditos contra la masa no puede ser estimada. Justamente por no tratarse de créditos concursales, no son aplicables los efectos que respecto de tales créditos prevé la sección tercera del capítulo segundo del título tercero de la Ley Concursal, [arts. 58 a 60](#). Los créditos contra la masa pueden compensarse con créditos del concursado, deberán pagarse con los intereses, legales o pactados, que se devenguen, no se suspende el derecho de retención ni se interrumpe la prescripción de la acción para exigir su pago.

2.- Debemos recordar lo que afirmamos en la [sentencia 428/2014, de 24 julio \(RJ 2014, 4590\)](#), con cita de la 46/2013, de 18 de febrero. En principio, la declaración de concurso produce, entre otros efectos, que los créditos anteriores frente al deudor común formen parte de la masa pasiva ([art. 49](#) de la Ley Concursal) y para su cobro, una vez reconocidos como créditos y clasificados, estén afectados por la solución concursal alcanzada (convenio o liquidación). Estos créditos concursales están sujetos a las reglas de la *par condicio creditorum*, que impiden, en principio y salvo excepciones, su pago al margen del convenio o la liquidación. Esa es la razón por la que el [art. 58](#) de la Ley Concursal prohíbe la compensación de los créditos y deudas del concursado, salvo que los requisitos de la compensación hubieran existido con anterioridad a la declaración de concurso.

Pero si el crédito no es concursal, sino contra la masa, no se integra en la masa pasiva del concurso, no está sujeto a las reglas de la *par condicio creditorum*, y puede ser pagado al margen de la solución concursal alcanzada, sea la de convenio o la de liquidación.

3.- Por otra parte, frente a lo afirmado en el recurso, **si la compensación está correctamente efectuada, no se vulnera la exigencia de que el crédito contra la masa sea pagado a su vencimiento, tal como prevé el art. 84.3 y antes el art. 154.2 de la Ley Concursal , puesto que para que proceda la compensación, las deudas a compensar deben estar vencidas ( art. 1196.3 del Código Civil (LEG 1889, 27) ).**

4.- Podrían plantearse problemas con la compensación, como con cualquiera otra forma de satisfacción de los créditos contra la masa, si con ello se impidiera la efectividad de un privilegio especial existente sobre el crédito del concursado con el que el acreedor pretende compensar su crédito contra la masa (actual inciso final del [art. 154](#) de la Ley Concursal ), o la administración concursal hubiera comunicado la insuficiencia de la masa activa para satisfacer los créditos contra la masa (actual [art. 176.bis.2](#) de la Ley Concursal ) y hubiera de hacerse un «concurso dentro del concurso» en el que hubiera otros créditos contra la masa cuyo pago fuera preferente. Nada de eso se ha alegado como fundamento del recurso de casación.

5.- Por tanto, **incluso en caso de que se considerara que Bankia Habitat tenía un crédito contra la masa y hubiera realizado una compensación con el crédito que, por el precio de la compraventa, la concursada tenía contra ella, la solución de la Audiencia Provincial sería correcta.**

6.- En realidad, no nos encontramos ante una compensación propiamente dicha, esto es, un subrogado del pago en el que una deuda se extingue hasta donde concurre con otra distinta, cuando cada uno de los obligados lo esté principalmente, y sea a la vez acreedor principal del otro, y se cumplan los demás requisitos previstos en el [art. 1196](#) del Código Civil .

Nos encontramos ante un supuesto de liquidación de una única relación contractual de la que han surgido obligaciones para una y otra parte. En las [sentencias 188/2014, de 15 de abril \(RJ 2014, 1963\)](#) , y [428/2014 de 24 julio](#) , hemos considerado que en estos supuestos, incluso en el caso de que se tratara de que la relación contractual de la que surjan créditos de carácter concursal, nos encontramos ante un mecanismo de liquidación del contrato y no ante compensaciones a las que sea aplicable el [art. 58](#) de la Ley Concursal .

Por tanto, incluso aunque el contrato se hubiera celebrado con anterioridad de la declaración del concurso, la aplicación de la retención de parte del precio a los gastos que el comprador hubo de suplir por cuenta del vendedor no constituiría una compensación cuya improcedencia declara el [art. 58](#) de la Ley Concursal , sino una liquidación de la relación contractual admisible también en una situación de concurso.

Tratándose de una relación contractual concertada tras la declaración de concurso, tampoco existe obstáculo alguno en que se realice esa liquidación de la relación contractual por parte del contratante, en la que aplique la retención practicada en el precio a los gastos que eran de cuenta de la concursada

pero que el contratante hubo de suplir.

#### CUARTO

##### *Costas y depósito*

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#), las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la recurrente.

2.- Procede acordar también la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.<sup>a</sup>, apartado 9, de la [Ley Orgánica del Poder Judicial \(RCL 1985, 1578 y 2635\)](#).

#### FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1

- Desestimar el recurso de casación interpuesto por Liñán y López Edificaciones y Proyectos S.L., contra la [sentencia núm. 82/2014 de 29 de abril \(JUR 2014, 134935\)](#), dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Albacete, en el recurso de apelación núm. 117/2013. **2.º**- Imponer al expresado recurrente las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito constituido. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.