

1.7. Concursal

La rehabilitación de contratos de adquisición de bienes con precio aplazado¹

The rehabilitation of contracts for the acquisition of assets in installments

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS

*Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: El Texto Refundido de la Ley Concursal contempla una regulación especial para la rehabilitación de contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles con precio aplazado, en interés de la masa del concurso, para el mantenimiento de la actividad empresarial del concursado. La rehabilitación procede en caso de resolución anterior a la declaración de concurso producida en los tres meses previos a la fecha del auto declaratorio del concurso, siempre que la administración concursal abone las cantidades pendientes de pago al tiempo de la rehabilitación y asuma los pagos futuros con cargo a la masa. La rehabilitación debe producirse antes de que concluya el plazo para la comunicación de créditos y no requiere el planteamiento de un incidente concursal sino una mera notificación que es recomendable sea fehaciente. En el caso de que se hubiera ejercitado en los tres meses previos a la declaración de concurso la acción resolutoria de compraventa de inmuebles por falta de pago del precio aplazado y derivada de condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad, la rehabilitación tendrá lugar en el ámbito de dicho procedimiento y dará lugar al cierre del mismo. Lo mismo cabe decir en el caso de que se hubiese ejercitado en dicho plazo las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos a plazos con reserva de dominio mediante contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles. El transmitente puede oponerse a la rehabilitación por causas tasadas y tiene derecho a la resolución del contrato en caso de incumplimiento posterior del contrato rehabilitado, sin posibilidad de ulterior rehabilitación.

ABSTRACT: *The Consolidated Text of the Bankruptcy Law provides special regulations for the reinstatement of contracts for the acquisition of movable or immovable property with a deferred price, in the interest of the bankruptcy estate and to*

maintain the business activity of the bankrupt. Rehabilitation is permitted in the event of a resolution prior to the declaration of bankruptcy that occurred in the three months prior to the date of the bankruptcy order, provided that the bankruptcy administrator pays the outstanding amounts at the time of the reinstatement and assumes future payments from the estate. Rehabilitation must occur before the expiration of the deadline for the communication of claims and does not require the filing of a bankruptcy incidental proceeding, but rather a mere notification, which is recommended to be reliable. If, in the three months prior to the declaration of bankruptcy, an action resolutive of the sale of real estate was exercised due to non-payment of the deferred price and arising from an explicit resolutive condition registered in the Property Registry, the reinstatement will take place within the scope of said procedure and will result in its closure. The same applies if, within this period, actions to recover assets sold in installments with retention of title have been exercised through contracts registered in the Registry of Movable Property. The transferor may object to the reinstatement for specific reasons and has the right to resolve the contract in the event of subsequent breach of the reinstated contract, without the possibility of further reinstatement.

PALABRAS CLAVE: Concurso de acreedores, adquisición de bienes a plazos rehabilitación de contratos resueltos

KEYWORDS: *Bankruptcy proceedings, acquisition of assets in installments, rehabilitation of resolved contracts*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. EJERCICIO DEL DERECHO DE REHABILITACIÓN.—III. CONTRATOS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN CON ARREGLO AL ARTÍCULO 167 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL.—IV. CAUSAS DE OPOSICIÓN A LA REHABILITACIÓN POR PARTE DEL TRANSMITENTE DEL BIEN ADQUIRIDO A PLAZOS POR EL CONCURSADO.—V. INCUMPLIMIENTO POSTERIOR DEL CONTRATO REHABILITADO POR EL CONCURSADO.—VI. CONCLUSIONES.—VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La rehabilitación de contratos de adquisición de bienes con precio aplazado es una institución concursal procedente de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que la regulaba en su artículo 69.

Dicho artículo indicaba:

“1. La administración concursal, por propia iniciativa o a instancia del concursado, podrá rehabilitar los contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles con contraprestación o precio aplazado cuya resolución se haya producido dentro de los tres meses precedentes a la declaración de concurso, siempre que, antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos, notifique la rehabilitación al transmitente, satisfaga o consigne la totalidad de las cantidades debidas en el momento de la rehabilitación y asuma los pagos futuros con cargo a la masa. El incumplimiento del contrato que hubiera sido rehabilitado conferirá al acreedor el derecho a resolverlo sin posibilidad de ulterior rehabilitación.

2. El transmitente podrá oponerse a la rehabilitación cuando, con anterioridad a la declaración de concurso, hubiese iniciado el ejercicio de las acciones de resolución del contrato o de restitución del bien transmitido, o cuando, con la misma antelación, hubiese recuperado la posesión material del bien por cauces legítimos y devuelto o consignado en lo procedente la contraprestación recibida o hubiese realizado actos dispositivos sobre el mismo en favor de tercero, lo que habrá de acreditar suficientemente si no constare a la administración concursal”.

Actualmente, esta institución aparece regulada en el artículo 167 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal con la siguiente redacción prácticamente idéntica a la del anterior artículo 69 Ley 22/2003:

“1. La administración concursal, por propia iniciativa o a instancia del concursado, podrá rehabilitar los contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles con contraprestación o precio aplazado cuya resolución se haya producido dentro de los tres meses precedentes a la declaración de concurso.

2. La notificación del ejercicio de la facultad de rehabilitación a la otra parte del contrato deberá realizarse por la administración concursal antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos, con previa o simultánea satisfacción o consignación de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación y con ascensión de los pagos futuros con cargo a la masa.

3. El transmitente podrá oponerse a la rehabilitación cuando, con anterioridad a la declaración de concurso, hubiese iniciado el ejercicio de las acciones de resolución del contrato o de restitución del bien transmitido, o cuando, con la misma antelación, hubiese recuperado la posesión material del bien por cauces legítimos y devuelto o consignado en lo procedente la contraprestación recibida o hubiese realizado actos dispositivos sobre el mismo en favor de tercero, lo que habrá de acreditar suficientemente si no constare a la administración concursal.

4. El posterior incumplimiento del contrato que hubiera sido rehabilitado conferirá al acreedor el derecho a resolverlo sin posibilidad de ulterior rehabilitación”.

El precepto se encuentra ubicado en el Capítulo IV, Título III, Libro Primero del Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLR), esto es, en sede de efectos de la declaración de concurso sobre los contratos, concretamente en la sección 3ª del Capítulo IV “relativa al derecho a la rehabilitación de contratos”. En esta sección, se regula en el artículo 166, la rehabilitación de contratos de financiación; en el artículo 167, la rehabilitación de contratos de adquisición de bienes como un derecho con precio aplazado y en el artículo 168, la rehabilitación de contratos de arrendamientos urbanos^{2 3}.

De la rúbrica de la sección en que se ubica se deduce que la ley configura esta rehabilitación de contratos de adquisición de bienes, como un derecho del concursado para la conservación de los bienes necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial, “de igual forma que se impone un sacrificio a los titulares de garantías reales y, por asimilación a estos, a los acreedores de contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles, a los arrendadores financieros y a los vendedores de bienes inmuebles con condición resolutoria inscrita, consistente en una espera en cuanto a la realización de la garantía o la recuperación del bien (arts. 145 a 151)”⁴.

Por lo tanto, es el interés del concurso y una mejor gestión de la crisis empresarial la que fundamenta la rehabilitación de los contratos, “presupuesto que habilitará el reconocimiento de un crédito contra la masa”⁵.

El nuevo artículo 167 del Texto Refundido de la Ley Concursal ha mejorado la redacción del artículo 69 de la Ley 22/2003, al ubicar en un apartado distinto el derecho del acreedor a resolver el contrato sin posibilidad de ulterior rehabilitación en caso de incumplimiento del contrato rehabilitado (derecho que anteriormente se reconocía en el mismo art. 69.1 LC)⁶.

En cuanto a la virtualidad práctica de este precepto y de los artículos 166 y 168 del Texto Refundido de la Ley Concursal, lo cierto es que ha sido escasa en los años de vigencia de la Ley 22/2003, señalando PAÑEDA USUNARIZ que ello “a pesar de que se trata de instrumentos muy vigorosos de recuperación de contratos estratégicos, vitales en ocasiones, para la subsistencia de la actividad empresarial o profesional del deudor”, viendo las causas de esta falta de utilización en “las limitaciones temporales y objetivas a que la Ley sujeta su utilización”, “la patológica demora con la que ordinariamente se presentan las solicitudes de concurso” y en el “estilo << defensivo >> de llevar la administración concursal, poco proclive a disponer prematuramente de dinero de la masa y a contraer compromisos de pago futuro con cargo a ella”. “La pronta venta de la unidad productiva, que en ocasiones es indispensable para la conservación del valor de la masa y la paralela consecución de otras finalidades (mantenimiento del empleo y de piezas importantes todavía potencialmente viables de tejido empresarial), llama a la utilización de esta clase de instrumentos —en particular, contratos de financiación y arrendamiento de locales— para mantener hasta el momento de la venta la integración organizativa en que la unidad productiva consiste (art. 200.2 TRLC)”⁷.

Estudiamos a continuación cómo se ejercita el derecho de rehabilitación, respecto de qué contratos cabe ejercitarlo, cuáles son las causas de oposición al ejercicio del derecho que puede plantear el transmitente y la imposibilidad de nueva rehabilitación tras el incumplimiento del contrato rehabilitado.

II. EJERCICIO DEL DERECHO DE REHABILITACIÓN

La facultad de rehabilitación que corresponde en todo caso a la administración concursal, ya estén sometidas las facultades de administración y disposición del deudor a intervención de la administración concursal o ya estén sometidas a suspensión, sustituyendo la administración concursal al deudor en el ejercicio de esas facultades (art. 106 TRLC), consiste en una subsanación del incumplimiento contractual del concursado, incumplimiento en el pago de la contraprestación o precio aplazado de la adquisición del bien mueble o inmueble producido antes de la declaración de concurso⁸.

Procede el ejercicio del derecho de rehabilitación en relación con contratos de adquisición (o sea, traslativos del dominio u otros derechos reales) de bienes muebles o inmuebles con contraprestación o precio aplazado, cuya resolución se haya producido dentro de los tres meses precedentes a la declaración del concurso. Si la resolución se hubiese producido antes de ese plazo, ya no cabe subsanación⁹, si bien si se hubiesen ejercitado las acciones a que se refiere el artículo 150 del Texto

Refundido de la Ley Concursal, quedarán suspendidas por efecto de la declaración de concurso (art. 145 TRLC), para permitir la conservación para la masa activa del concurso de bienes necesarios para la continuidad de la actividad empresarial. La suspensión procede hasta que se apruebe un convenio que no afecte al ejercicio de tales acciones o hasta que haya transcurrido 1 año desde la declaración de concurso sin apertura de la fase de liquidación (art. 148 TRLC).

En relación con la fecha del auto de declaración de concurso y para el cálculo de los tres meses anteriores de que habla el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley Concursal será preciso tener en cuenta los artículos 10, 11 y 12 (en caso de concurso voluntario) y 26 (en caso de concurso necesario) 67 del Texto Refundido de la Ley Concursal, en relación con el artículo 28 y 32 del Texto Refundido de la Ley Concursal y 5 del Código Civil. En concreto, según el artículo 25 y 26 del Texto Refundido de la Ley Concursal, en el caso de que, interpuesto recurso de apelación contra el auto de desestimación de la solicitud presentada por el acreedor o por cualquier otro legitimado, el recurso fuera estimado por el tribunal superior, en el auto se fijará como fecha de la declaración de concurso la de la resolución apelada.

Corresponde la legitimación para ejercitar este derecho del concursado a la Administración Concursal, bien por iniciativa propia o del concursado. Para ello le basta remitir una notificación a la otra parte en el contrato. La legitimación exclusiva le corresponde a la Administración Concursal en la medida que es el órgano que puede valorar “si es posible hacer frente a las consecuencias de esta rehabilitación, que suponen la previa o simultánea satisfacción o la consignación de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación y la asunción de los pagos futuros con cargo a la masa”¹⁰.

En efecto, de acuerdo con el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley Concursal son créditos contra la masa “1. ... 15°. Los créditos que, en los casos de pago de créditos con privilegio especial sin realización de los bienes o derechos afectos, en los de rehabilitación de contratos o de enervación de desahucio y en los demás previstos en esta ley, *correspondan por las cantidades debidas y las de vencimiento futuro a cargo del concursado*”.

Como se trata de un derecho del concursado, la Administración Concursal dirige simplemente una notificación a la otra parte en el contrato antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos (art. 28.1.4º TRLC)¹¹, con previa o simultánea satisfacción o consignación de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación y con asunción de los pagos futuros con cargo a la masa¹². Se prevé la consignación de las cantidades debidas para el caso de que el acreedor, como señala el artículo 1176 del Código Civil, a quien se hiciera el ofrecimiento de pago conforme a las disposiciones que regulan este, se niegue de manera expresa o de hecho, sin razón a admitirlo, quedando el deudor libre de responsabilidad (en este caso, realizada la rehabilitación del contrato).

En este sentido, la notificación de la rehabilitación debería verificarse mediante acta notarial (para dejar constancia fehaciente de la misma)¹³ con simultáneo o previo ofrecimiento de pago al acreedor y en la que se anuncie subsidiariamente que si el pago no es aceptado, se procederá a la consignación judicial o notarial¹⁴.

No obstante, para que se entienda verificada la rehabilitación será preciso que, si hay consignación, y es judicial, sea aceptada por el acreedor o el juez la

tenga por bien hecha. Si la consignación es notarial será preciso que sea aceptada por el acreedor¹⁵. Pues el precepto habla de “satisfacción o consignación de las cantidades debidas”, *luego debe producirse el pago o un subrogado del pago como es la consignación*.

Como señala ORELLANA CANO “la aparente sencillez de la tramitación de esta rehabilitación (mera notificación en el plazo fijado y pago o consignación previa o simultánea de créditos) puede complicarse en caso de controversia, por ejemplo, sobre la cantidad que ha de ser pagada o consignada, extremo no previsto en la norma. En cualquier caso, del apartado 3 del art. 167 TRLC se desprende que el transmitente puede oponerse, sin que tampoco se establezca el cauce procedimental para las controversias ... Por otra parte, tampoco se regula la posible impugnación de la decisión de rehabilitar (o no rehabilitar, si fuera a instancia del concursado)”. La autora concluye que “dado que conforme al art. 532 TRLC, todas las cuestiones que se susciten durante el concurso y no tengan señalada otra tramitación, se tramitarán por el cauce del incidente concursal”, estas discrepancias “podrán ser encauzadas por el trámite del incidente concursal, siendo favorable igualmente algún autor a la sustanciación por los trámites del incidente concursal de la impugnación de la decisión”¹⁶.

Como hemos indicado antes, la notificación de la voluntad de rehabilitar el contrato resuelto debe ir acompañada de la previa o simultánea satisfacción o consignación de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación y con asunción de los pagos futuros con cargo a la masa.

Los créditos contra la masa son prededucibles y su pago se hace con cargo a los bienes y derechos no afectos al pago de créditos con privilegio especial. Es decir, salvo los créditos por salarios que tengan la consideración de créditos contra la masa, que se pagan de forma inmediata, los restantes créditos contra la masa, cualquiera que sea su naturaleza y el estado del concurso, se pagan a sus respectivos vencimientos (art. 245.2 TRLC) sin esperar a la fase de convenio o de liquidación, pudiendo ser objeto de subordinación con arreglo al artículo 281.1.7º del Texto Refundido de la Ley Concursal¹⁷.

Tratándose de contratos de compraventa de bienes inmuebles con precio aplazado y condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad, en relación con los cuales se hubiera ejercitado en los tres meses previos a la declaración de concurso el ejercicio de la acción resolutoria, hay que tener presente que el proceso queda suspendido por la declaración de concurso (art. 145.2 en relación con el art. 150.1º TRLC) siempre que se trate de bienes necesarios para la continuidad de la actividad empresarial, por lo que el ejercicio del derecho de rehabilitación entiendo se producirá en el seno del procedimiento dando lugar al cierre del mismo.

Igualmente, tratándose de compraventa de bienes muebles vendidos a plazos con reserva de dominio e inscritos en el Registro de Bienes Muebles, la declaración de concurso suspenderá la acción tendente a recuperar el bien necesario para la actividad empresarial que hubiera ejercitado el vendedor dentro de los tres meses previos a la declaración de concurso, por lo que el derecho de rehabilitación se ejercerá en el marco de dicho procedimiento dando lugar al cierre del mismo (art. 145.2 en relación con el art. 150.2º TRLC).

III. CONTRATOS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN CON ARREGLO AL ARTÍCULO 167 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY CONCURSAL

De acuerdo con el artículo 167 del Texto Refundido de la Ley Concursal son susceptibles de rehabilitación los contratos resueltos dentro de los tres meses previos a la fecha de la declaración de concurso, que sean contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles (o derechos reales sobre los mismos como p.e. el usufructo o el derecho de uso), siempre y cuando se haya aplazado el precio o contraprestación que debe pagar el adquirente (concurtido).

Debe pues de tratarse de contratos traslativos, tendentes a la adquisición del dominio u otros derechos reales limitados sobre bienes muebles e inmuebles, por lo que queda incluido en su ámbito de aplicación “la compraventa a plazos, con o sin reserva de dominio”¹⁸ y con o sin condición resolutoria explícita en caso de impago del precio aplazado, suscitando dudas la permuta, y quedando excluidos los contratos a título gratuito (donación)¹⁹.

El contrato debe haber quedado resuelto dentro de los tres meses previos a la fecha de la declaración de concurso. Esta resolución no es preciso que se haya declarado judicialmente, “ya que la resolución del contrato produce efectos desde que se llevó a cabo extrajudicialmente, siendo la sentencia que la confirma meramente declarativa. ... Esta interpretación queda corroborada por el apartado 2 del art. 167 TRLC, que permite al transmitente oponerse a la rehabilitación << cuando con anterioridad a la declaración de concurso, hubiese iniciado el ejercicio de las acciones de resolución del contrato o de restitución del bien transmitido >> *lo que presupone que la resolución del contrato ya se había producido, aun cuando se ejercite la acción judicial para su declaración, ya que parece referirse a una acción en trámite*”²⁰.

Señalan CLEMENTE MEORO y SERRA RODRIGÚEZ en relación con el ejercicio de la facultad resolutoria que “el artículo 1124 CC no determina claramente el carácter judicial o extrajudicial de la resolución. Esta falta de concreción ha dado lugar a dos líneas jurisprudenciales y doctrinales, según predomine el carácter judicial o extrajudicial de la resolución. a) Para la primera de ellas la resolución solo cabe extrajudicialmente si el deudor la acepta, lo que es tanto como afirmar que la resolución solo es extrajudicial si resulta de un acuerdo extintivo de la relación contractual, confundiéndose con el mutuo disenso y, sobre todo, con la transacción. Porque si no hay acuerdo, hace falta una declaración judicial, que tendrá carácter constitutivo, en el sentido de que los efectos de la resolución sólo se producirán si y desde que haya sentencia que la decrete. b) Sin embargo, otra línea jurisprudencial y doctrinal más generalizada entiende que es el acreedor y no la sentencia la que determina la resolución del contrato, de manera que si hay controversia sobre ella la sentencia se limitará a declarar si la resolución se ajustó o no a Derecho, pero sus efectos se producirán desde que el acreedor optó por ella, bien mediante declaración extrajudicial, bien mediante demanda judicial. *Resulta preferible esta segunda línea jurisprudencial: porque es más consecuente con el carácter de facultad que el art. 1124 CC atribuye a la resolución por incumplimiento y porque la posibilidad de ejercicio extrajudicial no significa, ni mucho menos, privar a los tribunales de sus potestades de control respecto de los actos del acreedor a fin*

de evitar que este pretenda la resolución del contrato por causa inexistente o insuficiente"²¹.

En caso de que esté pactada como condición resolutoria explícita que el impago del precio aplazado dará lugar a la resolución del contrato (pacto comisorio o de *lex comisoría*), la resolución se produce cuando impagado el precio, el vendedor ejercita el requerimiento resolutorio de que habla el artículo 1504 del Código Civil²². Dicho requerimiento no es de pago sino que es un requerimiento resolutorio pues el precepto indica que el comprador solo puede pagar *mientras no haya sido requerido judicialmente o por acta notarial*²³. Esto diferencia al artículo 1504 del 1124 del Código Civil, pues en este caso, el juez a pesar de que se haya pedido la resolución (judicial o extrajudicialmente) puede conceder plazo al deudor para el pago, como señala ALBALADEJO (art. 1124.3º CC)²⁴.

En el mismo sentido, indica OLIVA BLÁZQUEZ que "el requerimiento implica, por de pronto, que el comprador, incluso en los casos en que se haya pactado la condición resolutoria, puede pagar mientras no se la haya requerido, lo cual significa que el pacto comisorio nunca tendrá una eficacia directa y automática en caso de impago"²⁵.

Por lo demás, en caso de condición resolutoria explícita, "si la resolución no es aceptada por la otra parte, la compradora, se precisa declaración judicial que lo declare"²⁶.

IV. CAUSAS DE OPOSICIÓN A LA REHABILITACIÓN POR PARTE DEL TRANSMITENTE DEL BIEN ADQUIRIDO A PLAZOS POR EL CONCURSADO

El Texto Refundido de la Ley Concursal "contempla la posibilidad de que el acreedor transmitente a quien previamente le ha sido notificada la pretensión de rehabilitar el contrato, se oponga a ello, siempre que << ... *con anterioridad a la declaración de concurso* ... >> haya realizado una de las tres siguientes actuaciones: haber << ... *iniciado el ejercicio de las acciones de resolución del contrato o de restitución del bien transmitido* ... >>; haber << ... *recuperado la posesión material del bien por cauces legítimos y devuelto o consignado en lo procedente la contraprestación recibida*...>> o haber << ... *realizado actos dispositivos sobre el mismo en favor de tercero* ...>>"²⁷.

De lo dicho se desprende que la efectividad de la rehabilitación regulada en el artículo 167 del Texto Refundido de la Ley Concursal requiere también que el transmitente "decida no oponerse a ella cuando así pueda hacerlo". Asimismo, cabe deducir de la existencia de estas causas de oposición que quedan fuera del ámbito de aplicación del artículo 167 del Texto Refundido de la Ley Concursal "aquellas hipótesis donde no haya habido una previa entrega del bien al deudor concursado"²⁸.

En relación con la primera causa de oposición el precepto parece referirse al caso de que no haya sido aceptado el ejercicio de la facultad resolutoria del artículo 1124 del Código Civil en vía extrajudicial o el requerimiento resolutorio del artículo artículo 1504 del Código Civil y el transmitente haya iniciado por dicho motivo la acción resolutoria para obtener una sentencia declarativa que constate

que la resolución está bien hecha con efectos retroactivos al momento en que el transmitente optó por la resolución²⁹.

Como señala MARTÍNEZ ROSADO “si el deudor no atendió el requerimiento realizado en su día y el transmitente acudió al juez, se antoja excesivo conceder a aquel ahora la facultad de rehabilitar el contrato como consecuencia de la declaración de concurso”³⁰.

El precepto, además, insta al transmitente a plantear en breve plazo la reclamación judicial (en los tres meses siguientes al ejercicio de la facultad resolutoria), pues si se demorase no cabría que se opusiera a la rehabilitación instada por la Administración Concursal (art. 167.1 TRLC en relación con el 167.3 TRLC *a sensu contrario*)³¹.

En cuanto a las acciones de restitución del bien, el artículo 167 del Texto Refundido de la Ley Concursal parece referirse al ejercicio de acciones de trascendencia judicial (en los tres meses siguientes al ejercicio de la facultad resolutoria), pues si se demorase no cabría que se opusiera a la rehabilitación instada por la Administración Concursal, siempre que hubiese ejercitado la acción de recuperación del bien con anterioridad a la declaración de concurso.

En segundo lugar, también puede oponerse el transmitente a la rehabilitación del contrato resuelto en los tres meses previos a la declaración de concurso cuando antes de ésta hubiese recuperado la posesión material del bien por cauces legítimos y, además, hubiese devuelto o consignado en lo procedente la contraprestación recibida³².

En la medida en que es una causa distinta de oposición, el transmitente ha tenido que recuperar el bien por cauce distinto del ejercicio de la acción judicial de resolución o reivindicatoria, refiriéndose al supuesto en que “el adquirente haya decidido devolver el bien al conocer la resolución extrajudicial del contrato”³³. A esta situación se podría equiparar el haber conseguido la reinscripción del bien a nombre del transmitente en el Registro de la Propiedad aunque aún no se hubiese recuperado la posesión material art. 1462.2º CC), como señala ALBALADEJO. Además será preciso que el transmitente haya devuelto o consignado la contraprestación recibida, “disminuida con indemnizaciones o sanciones por el incumplimiento contractual”³⁴.

La necesidad por parte del adquirente de devolver la contraprestación recibida para poder oponerse a la rehabilitación del contrato obedece a “evitar el enriquecimiento injusto del transmitente que recupera el bien en perjuicio de la masa”³⁵. En cuanto a la posibilidad de que el transmitente consigne la contraprestación recibida está prevista “para evitar que se impida la oposición a la rehabilitación en aquellos casos en que el adquirente se niegue a recibir la contraprestación, por ejemplo, por considerar que no alcanza la cuantía que él entiende como justa”³⁶.

La tercera causa de oposición se refiere a que el transmitente hubiese realizado actos dispositivos sobre el bien en favor de tercero. Esto es, aceptada la resolución por el adquirente y antes de que se proceda a la restitución de las contraprestaciones, el transmitente, que ha recuperado el dominio como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria del artículo 1124 o del 1504 del Código Civil o que lo conservaba mediante un pacto de reserva de dominio, ha procedido a la

enajenación del bien a un tercero, adquiriendo este la propiedad. En este supuesto, al estar el bien en el patrimonio de un tercero, el transmitente puede oponerse a la rehabilitación del contrato³⁷. Pero para que opere esta causa de oposición el tercero ha de ser de buena fe, como ha indicado la doctrina científica.

Así se ha señalado “la protección de este tercero solo estaría justificada si este tercero es << de buena fe >>, es decir, el tercero desconocía que el bien que se le transmite por quien acaba de recuperarlo tras la resolución del contrato de transmisión celebrado con el adquirente original (futuro concursado) constituía el objeto de un contrato susceptible de ser rehabilitado”³⁸.

Es decir, el transmitente ha conseguido la reinscripción del bien a su nombre en el Registro de la Propiedad, aunque aún no se hubiese recuperado la posesión material, y transmite a tercero hipotecario que desconoce que el contrato previamente inscrito cuya resolución ha dado lugar a una nueva inscripción a favor de su transmitente y a una nueva transmisión del bien a su favor puede ser rehabilitado en sede concursal (art. 34 LH), es decir, desconoce las causas que darían lugar a la resolución del derecho de su transmitente en beneficio de la masa activa del concurso. Dicho conocimiento existiría en el caso de que el Registro de la Propiedad publicase la declaración de concurso tras la primera transmisión al concursado con precio aplazado, pues dicha declaración sería oponible al tercero comprador (art. 37 TRLC que modaliza el artículo 11 LH).

Como señalan FERNÁNDEZ SEIJO y GUTIÉRREZ DE LA ROZA, “estos hechos solo impiden la rehabilitación si son anteriores a la declaración de concurso; si se realizan después, no la impiden”³⁹. Esto es, “desde el punto de vista de la contraparte del concursado, la posibilidad de rehabilitación le debe animar a adoptar medidas contra la parte incumplidora cuanto antes, cuando prevea que esta pueda ser declarada en concurso, siempre, claro está, que le interese evitar la rehabilitación del contrato”⁴⁰.

El artículo 167 del Texto Refundido de la Ley Concursal exige acreditar suficientemente a la administración concursal estas causas de oposición si a ésta no le constaren. P.e., la administración concursal puede tener noticia de la existencia del procedimiento judicial en curso por el que el transmitente ejercita la acción de resolución o la acción reivindicatoria *ex art. 7,3º* o *ex art. 28.2* del Texto Refundido de la Ley Concursal (artículos que detallan la documentación a aportar junto con la solicitud de concurso voluntario o una vez declarado el concurso necesario).

Para ORELLANA CANO, la acreditación solo se refiere al último motivo de oposición para evitar conductas fraudulentas⁴¹. No obstante, ZURUTUZA ARIGITA entiende (opinión que compartimos) que la dicción del precepto “se relaciona con las tres causas de oposición previamente referidas ..., de tal suerte que, para el ejercicio de la facultad de oposición, el transmitente deberá acreditar suficientemente la existencia de cualquiera de esas tres causas si todavía no le constan a la administración concursal”⁴². Añadiendo que aunque por la forma de expresarse el precepto “hay quienes entienden que esta dicción del art. 69.2 *in fine* se refiere exclusivamente a la última causa de oposición aludida por el precepto, es decir a la disposición del bien a favor de un tercero... seguramente ello se debe a que normalmente el transmitente no deberá acreditar a la Administración Concursal las dos primeras causas de oposición”⁴³.

Para hacer valer la causa de oposición bastaría con una comunicación del transmitente dirigida a la administración concursal, indicando la causa de oposición y acreditando convenientemente la misma. En caso de controversia sobre la concurrencia de la causa de oposición, la misma se sustanciaría por los trámites del incidente concursal, estando legitimado para la interposición de la demanda, tanto el transmitente como la administración concursal (art. 532 TRLC)⁴⁴.

V. INCUMPLIMIENTO POSTERIOR DEL CONTRATO REHABILITADO POR EL CONCURSADO

De acuerdo con el artículo 167.4 del Texto Refundido de la Ley Concursal “el posterior incumplimiento del contrato que hubiera sido rehabilitado conferirá al acreedor el derecho a resolverlo sin posibilidad de ulterior rehabilitación”. Se trata de que la Administración Concursal deja de realizar alguno de los pagos futuros con cargo a la masa, cuando los plazos van venciendo⁴⁵.

ZURUTUZA ARIGITA señala a este respecto: “Aunque pudiera pensarse que el reconocimiento legal de este derecho en este supuesto es superfluo por venir establecido con carácter general en base al art. 1124 del CC, ello no es así, pues hay que tener presente que según se infiere del art. 62.1 en relación con el art. 61.2 de la LC por regla general << la declaración de concurso no afectará a la facultad de resolución de los contratos ... por incumplimiento posterior de cualquiera de las partes >> siempre y cuando estos tengan << ... obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte >> a la fecha de la declaración de concurso. En efecto, en la medida en que el acreedor transmitente ya ha cumplido su prestación entregando el bien conforme a lo pactado al adquirente cuando es declarado el concurso, en base a estos dos preceptos podría afirmarse que en principio el acreedor no tendría un derecho a resolver el contrato. Sin embargo, y para el caso específico de un contrato rehabilitado que se vuelve a incumplir, por aplicación del art. 69.1 *in fine* el acreedor podrá optar por exigir el cumplimiento o por instar su resolución”⁴⁶.

Aunque este argumento el autor lo refería a los antiguos artículos 61.2 y 62.1 de la Ley 22/2003, Concursal, hoy puede referirse al artículo 160 y 161 del Texto Refundido de la Ley Concursal. Según el primero de estos preceptos, “declarado el concurso, la facultad de resolución del contrato por incumplimiento anterior a la declaración de concurso solo podrá ejercitarse si el contrato fuera de tracto sucesivo”. Según el artículo 161 del Texto Refundido de la Ley Concursal “declarado el concurso, la facultad de resolución del contrato con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento podrá ejercitarse por incumplimiento posterior de cualquiera de las partes”.

Resulta precisa, pues, una declaración del derecho del transmitente como la que realiza el artículo 167.4 del Texto Refundido de la Ley Concursal. El transmitente puede resolver el contrato y recuperar el bien (art. 239.1 TRLC) o bien exigir el cumplimiento forzoso del crédito contra la masa (art. 284 TRLC).

La resolución se ejercitará ante el juez del concurso (art. 162 TRLC en relación con el art. 167.4 TRLC) por los cauces del incidente concursal⁴⁷.

Si el transmitente optara por el cumplimiento forzoso, de acuerdo con el artículo 248 del Texto Refundido de la Ley Concursal las ejecuciones judiciales para hacer efectivos créditos contra la masa sólo podrán iniciarse a partir de la fecha de eficacia del convenio, pero la prohibición de iniciar ejecuciones hasta entonces no impedirá el devengo de los intereses, recargos y demás obligaciones por razón de la falta de pago a su vencimiento del crédito contra la masa⁴⁸.

Finalmente, dado que la *ratio legis* del artículo 167.4 del Texto Refundido de la Ley Concursal es “la conveniencia de evitar que la Ley admita que se pueda obligar al dicho acreedor a soportar los reiterados incumplimientos en que incurra el deudor concursado, no cabrá ampararse en el art. ... [164 TRLC]... para sostener que el juez del concurso podría llegar a acordar el cumplimiento de tal contrato en interés del concurso”⁴⁹.

IV. CONCLUSIONES

I. El 167 del Texto Refundido de la Ley Concursal constituye un precepto especial respecto del artículo 164 del mismo texto legal.

II. La rehabilitación de contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles con precio aplazado se refiere tanto a contratos de compraventa con o sin pacto de reserva de dominio, como contratos en los que se haya pactado o no como condición resolutoria explícita el impago del precio aplazado.

III. Si la acción resolutoria se refiere a compraventas de bienes inmuebles por falta de pago del precio aplazado, que derive de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad la rehabilitación del contrato tendrá lugar en el procedimiento suspendido por la declaración de concurso, dando lugar al cierre del mismo. Igualmente, en el caso de acciones de recuperación de los bienes vendidos a plazos con reserva de dominio mediante contrato inscrito en el Registro de Bienes Muebles.

IV. La oposición a la rehabilitación por haber recuperado la posesión del bien mediante cauces legales incluye el supuesto de retransmisión del bien mediante nueva inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del transmitente.

V. La oposición a la rehabilitación por haber enajenado el bien a un tercero, exige que este tercero sea de buena fe, es decir, que desconozca la posibilidad de rehabilitación en favor de la masa del concurso del contrato resuelto, en cuya resolución se apoya el transmitente para una nueva transmisión a tercero distinto del inicial adquirente que fue declarado en concurso.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS 638/2002, de 21 de junio de 2002
- STS 678/2020, de 15 de diciembre de 2020

VI. BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO, M. (2011). *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*. Madrid: Edisofer.

- DEL BARRIO PÉREZ, A. (2017). La compraventa a plazos de bienes muebles. En A. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.). *Contratos Mercantiles, Tomo I*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, pp. 343–394.
- ESPIÑEIRA SOTO, I. (2024) (1). Capítulo 2. Clases de obligaciones. En M^a. Linacero de la Fuente (dir.) y T.A. Jiménez París (coord.). *Tratado de Obligaciones y Contratos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2024, pp. 87–122.
- ESPIÑEIRA SOTO, I. (2024) (2). Capítulo 3. El pago o cumplimiento de la obligación. Los subrogados del cumplimiento. En M^a. Linacero de la Fuente (dir.) y T.A. Jiménez París (coord.). *Tratado de Obligaciones y Contratos*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2024, pp. 123–150.
- FERNÁNDEZ SEIJO, J. M. y GUTIÉRREZ DE LA ROZA, B. (2024). Efectos del concurso. En I. Villoria Rivera y M^a. Enciso Alonso-Muñamer (coord.). *Memento Práctico*. Madrid: Francis Lefebvre. Lefebvre – El Derecho.
- GARCÍA – POMBO, A. (2022). Los créditos contra la masa (artículos 242 – 248). En P. Prendes Carril y N. Fachal Noguer (dir.). *Comentario a la reforma del Texto Refundido de la Ley Concursal*. Cizur Menor: Navarra, pp. 117–163.
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2024). Desahucio arrendaticio urbano y concurso de acreedores. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 811, pp. 2907 - 2932.
- OLIVA BLÁZQUEZ, F. (2021). Tema 6. Las condiciones. En S. Del Rey Barba y M. Espejo Lerdo de Tejada. *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 333–370.
- ORELLANA CANO, N. A. (2023). Artículo 167. Rehabilitación de contratos de adquisición de bienes con precio aplazado. En J. Pulgar Ezquerria (dir.). *Comentario a la Ley Concursal*. Las Rozas (Madrid): La Ley, pp. 957–965.
- PAÑEDA USUNARIZ, F, actualizado por Pablo González CARRERO FOJÓN (2023). Efectos de la declaración del concurso sobre los contratos. En P. Prendes Carril (dir.) y Laura Prendes Figueras (coord.). *Practicum Concursal*. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi, pp. 1–45.
- SÁNCHEZ CALERO, F.J y SÁNCHEZ – CALERO ARRIBAS, B. (2024). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- SERRA RODRÍGUEZ, A y CLEMENTE MEORO, M. (2023). Los efectos del incumplimiento. En J. R. de Verda y Beamonte. *Derecho Civil II. Obligaciones y Contratos*. Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 131–148.
- THOMÀS PUIG, P. M. (2023). *Los créditos contra la masa activa del concurso*. Albolote (Granada): Comares.
- ZURUTUZA ARIGITA, I. (2016). *La rehabilitación de los contratos en el concurso*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.

NOTAS

¹ Este trabajo se realiza en el marco del Proyecto de Investigación “La protección jurídica de la vivienda habitual: un enfoque global y disciplinar” con referencia PID2021-124953NB-I00, dirigido por la Catedrática de Derecho Civil, Dra. Matilde Cuenca Casas.

² ORELLANA CANO, 2023, 957-958.

³ Sobre este derecho del concursado *vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, 2025.

⁴ ORELLANA CANO, 2023, 958. Artículo 150 TRLC. Régimen de las acciones de recuperación. “Lo establecido en los artículos anteriores será de aplicación a las siguientes acciones: 1º. A las acciones resolutorias de compraventas de bienes inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la propiedad. 2º. A las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos a plazos o financiados con reserva de dominio mediante contratos inscritos en el Registro de bienes muebles. 3º. A las acciones tendentes a recuperar los bienes cedidos en arrendamiento financiero mediante contratos inscritos en los Registros de la propiedad o de bienes muebles o formalizados en documento que lleve aparejada ejecución”.

⁵ GARCÍA-POMBO, 2022, 160.

⁶ THOMÀS PUIG, 2023, 81, nota 152.

⁷ PAÑEDA USUNARIZ, actualizado por CARRERO FOJÓN, 2023, 10–11.

⁸ FERNÁNDEZ SEIJO y GUTIÉRREZ DE LA ROZA, 22 de diciembre de 2023, 394.

⁹ FERNÁNDEZ SEIJO y GUTIÉRREZ DE LA ROZA, 22 de diciembre de 2023, 394. Señalan los autores que “frente a la regla general sobre rehabilitación de contratos [art. 164 TRLC], esta regla especial es aplicable solo a la compraventa de bienes muebles o inmuebles con precio aplazado, sujeto a sus presupuestos específicos y no se atribuye la decisión al juez, sino a la administración concursal. *Entendemos que ambos preceptos tienen distinto alcance y son compatibles, pues la facultad de la LC art. 164 opera a modo de excepción procesal, mientras que la facultad de la LC art. 167 produce sus efectos en un momento anterior*” (op. cit; loc. cit.). “Como razonamos en relación con el mantenimiento de los contratos incumplidos en interés del concurso, entendemos que la rehabilitación trata de resolver un incumplimiento anterior a la declaración de concurso, pero que el incumplimiento posterior es plenamente imputable al concursado, en la medida en que las obligaciones vencidas con posterioridad son pagaderas a su vencimiento” (op. cit.; loc. cit.). En relación con el arrendamiento de vehículos, supuesto que carece de regulación especial en cuanto a la posibilidad de la rehabilitación del contrato por incumplimiento, cita THOMÀS PUIG la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Cáceres, de 5 de abril de 2022, que aplica el artículo 164 TRLC como causa de oposición a la resolución instada por el arrendador en base a los siguientes argumentos: “Se cumplen todos los requisitos exigidos por el artículo 164 LC, pues (i) una de las acciones ejercitadas es de resolución del contrato; (ii) ha existido un incumplimiento anterior al concurso y otro posterior a éste (impago de febrero de 2022); y (iii) el vehículo es necesario para el desarrollo de la actividad de la concursada, por lo que en este caso conviene al interés del concurso el cumplimiento del contrato —para su mantenimiento— en lugar de su resolución, ya que tanto a la concursada —en orden a su continuación previo convenio; posibilidad plausible al haberse presentado ya una propuesta— como al conjunto de los acreedores si es que se abriera la liquidación, conviene el mantenimiento del contrato, en este último caso porque hasta tanto se abriera la liquidación permitiría el mantenimiento de la actividad y con ello la generación de recursos. A lo anterior se une que el sacrificio del acreedor *in bonis* no es desmedido, toda vez que, aunque no se pagan puntualmente las cuotas, tampoco se dejan definitivamente impagadas, ni se ha informado por la administración concursal que la masa activa vaya a resultar insuficiente para el pago de los sucesivos créditos contra la masa que se generen (cuotas mensuales)” (THOMÀS PUIG, 2023, 80 nota 151). Señalando las diferencias entre el artículo 62,3 y los artículos 68 a 70 de la Ley 22/2003 (precedentes de los artículos 166, 167 y 168 TRLC), puede verse la STS 678/2020, de 15 de diciembre de 2020, que afirma “la identidad de razón que apreciamos en las sentencias 145/2012 y 161/2012 entre la regula-

ción del art. 62.3 LC, por un lado, para los casos en que se impone la continuidad del contrato a pesar de concurrir incumplimientos resolutorios y la de los arts. 68 a 70 LC, por otra, para la rehabilitación de contratos de préstamos o créditos y de adquisición de bienes con precio aplazado o para la enervación del desahucio en arrendamientos urbanos, a fin de permitir la calificación de la deuda previa a la declaración del concurso como créditos contra la masa, no debe extenderse o proyectarse también sobre la imposición, a cargo de la masa del concurso, del cumplimiento efectivo, mediante su pago o consignación inmediato, de las obligaciones incumplidas que hubieran provocado la resolución contractual, o generado causa para ello, de no mediar la resolución judicial ordenando el cumplimiento del contrato. *Dicho pago o consignación, previo o simultáneo, es condición legal para la rehabilitación de los contratos incursos en causa de resolución y para la enervación del desahucio arrendaticio, a que se refieren los arts. 68 a 70 LC, pero la ley no ha impuesto también este requisito cuando al acreedor in bonis se le impone forzosamente, resolución judicial mediante, la continuación del contrato de tracto sucesivo, cuyo incumplimiento resolutorio (art. 1124 CC) es previo a la declaración del concurso y se mantiene tras éste, en interés del concurso.* En este caso, el sacrificio del acreedor al que se priva de la facultad resolutoria debe ser compensado, no según el canon normativo resultante de los arts. 68 a 70 LC, sino conforme a la regla específica establecida en el art. 62.3 LC respecto de los contratos de tracto sucesivo, en los términos en que la hemos interpretado, esto es, *calificando como crédito contra la masa no sólo el generado por el contrato de suministro tras la declaración del concurso, sino también el anterior.* Este último precepto no impone, a diferencia de aquellos, el pago o consignación simultáneo o previo de la totalidad de las cantidades debidas al tiempo de la resolución judicial que impone la continuación del contrato. Serán aplicables, en consecuencia, las reglas comunes sobre pago de los créditos contra la masa (arts. 84.3 y 154 LC). El régimen jurídico resultante de los arts. 68 a 70 LC (en contraste con el del art. 62.3) en la concreta cuestión ahora analizada sobre el momento del pago o consignación de los respectivos créditos a que se refieren aquellos preceptos, ha quedado más clara en la redacción de los arts. 166 a 168 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2020, de 5 de mayo, que reproduce el contenido de aquellos artículos pero con una redacción que despeja cualquier duda sobre la cuestión, al precisar que la notificación del ejercicio de la facultad de rehabilitación a la otra parte del contrato deberá realizarse por la administración concursal antes de que finalice el plazo para presentar la comunicación de créditos, << con previa o simultánea satisfacción o consignación de las cantidades debidas al momento de la rehabilitación y con asunción de los pagos futuros con cargo a la masa >> (arts. 166.2 y 167.2 TRLC). Sin embargo, la redacción del artículo 164 del texto refundido, equivalente al art. 62.3 LC, es idéntica a la de éste último, lo que confirma la diferencia entre el régimen jurídico, en esta cuestión, propio de los supuestos de continuación forzosa del contrato de tracto sucesivo a pesar de concurrir causa de resolución, y los de rehabilitación de préstamos, créditos y adquisición con precio aplazado, y de enervación de desahucios arrendaticios. Aunque el texto refundido de 2020 no estaba vigente al tiempo al que se refieren los hechos de la litis, tiene en este caso un indudable valor aclaratorio, explicativo o de concreción, del significado y alcance de las normas contenidas en los artículos 68 a 70 LC de 2003, del que resulta un claro contraste, en el extremo aquí relevante, con el régimen propio del art. 62.3 LC".

¹⁰ ORELLANA CANO, 2023, 959-960.

¹¹ Artículo 28.1.4º TRLC: "En todo caso, el auto de declaración de concurso contendrá los siguientes pronunciamientos: ... 4º. El llamamiento a los acreedores para que pongan en conocimiento de la administración concursal la existencia de sus créditos en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de la declaración de concurso en el BOE". *Vid.*, art. 35 TRLC.

¹² No es preciso el planteamiento de un incidente concursal para el ejercicio del derecho de rehabilitación (THOMÁS PUIG, 2023, 81).

¹³ Fehaciencia que no exige la ley pero que ha sido recomendada doctrinalmente, como señala ORELLANA CANO (ORELLANA CANO, 2024, 962).

¹⁴ Cfr., ESPÍÑEIRA SOTO, 2024 (2), 142. El anuncio de la consignación a diferencia del ofrecimiento de pago “tiene que hacerlo el deudor al acreedor y a todos los interesados en el cumplimiento de la obligación (art. 1177.1 CC)”, por ejemplo al fiador o al asegurador (ESPÍÑEIRA SOTO, 2024 (2), 142). Sobre el procedimiento de consignación judicial y notarial, *vid.*, ESPÍÑEIRA SOTO, 2024 (2), 143–146.

¹⁵ “Conforme dispone el artículo 1180 CC para que se extinga la obligación [léase en nuestro caso, se entienda rehabilitado el contrato] es precisa la aceptación de la consignación por el acreedor o que exista una declaración judicial de que está bien hecha. La consignación no se produce por la simple puesta de la cosa a disposición de la autoridad judicial o del notario caso este último en el que la consignación sólo produce efecto si el acreedor la acepta pues no cabe que el notario la declare bien hecha, artículos 1180 CC y 69.4 Ley del Notariado” (ESPÍÑEIRA SOTO, 2024 (2), 146). La consignación debe ajustarse a las reglas que rigen el pago (art. 1177.2 CC), es decir, debe observar los requisitos de integridad (art. 1157), identidad (art. 1166 CC) e indivisibilidad (art. 1169 CC). (ESPÍÑEIRA SOTO, 2024 (2), 143). En este sentido indica el artículo 1177.2 CC que “la consignación será ineficaz si no se ajusta estrictamente a las disposiciones que regulan el pago”.

¹⁶ ORELLANA CANO, 2023, 963.

¹⁷ ORELLANA CANO, 2023, 963. Artículo 281.1.7º TRLC: 1. Son créditos subordinados: ... 7º “Los créditos derivados de los contratos con obligaciones recíprocas, a cargo de la contraparte del concursado, o del acreedor, en caso de rehabilitación de contratos de financiación o de adquisición de bienes con precio aplazado, cuando el juez constata, previo informe de la administración concursal, que el acreedor obstaculiza de forma reiterada el cumplimiento del contrato en perjuicio del interés del concurso”. En este supuesto, perderán la consideración de créditos contra la masa (GARCÍA-POMBO, 2022, 161).

¹⁸ ORELLANA CANO, 2023, 960. Como explica ALBALADEJO, “por el pacto de reserva de dominio (*pactum reservati domini*) se determina que el vendedor, aun después de entregar la cosa al comprador, siga siendo dueño de esta hasta cierto momento o suceso (puesto que sería contradictorio con el fin de la venta que se reservase la propiedad *para siempre*). Se trata, pues, de que — a diferencia del caso normal— dicha entrega no es transmisiva del dominio, que luego, como ya el comprador tiene la cosa, se transfiere automáticamente, sin necesidad de desplazamiento posesorio, cuando llega el momento o acontece el suceso hasta el que se estableció la reserva. Generalmente con este pacto se persigue garantizar al vendedor el cobro del precio, cuando ha sido aplazado, haciendo que la transmisión de la propiedad al comprador no se verifique hasta el pago del mismo (lo que impele a pagarlo para convertirse en dueño)”. La jurisprudencia configura la venta con pacto de reserva de dominio como un supuesto de venta sometida a condición suspensiva (ALBALADEJO, 2011, 552 y 553, nota 5). El pacto de reserva del dominio es inscribible en el Registro de la Propiedad por tener transcendencia jurídico-real, “al colocar la titularidad del derecho en una situación de incertidumbre o inestabilidad necesitada de la publicidad registral” (SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2024, 86). “Cuando el Registro publica una condición suspensiva en estado de pendencia, éste refleja dos titularidades: la actual del transferente y la expectante del adquirente, pudiendo disponer cada uno por separado de su derecho”... “Inscrita la transmisión condicional del derecho, los terceros adquirentes adquirirán un derecho condicional; pero si se hubiera omitido la inscripción de la condición, el Registro publicará una titularidad del derecho pura y simple, con la consiguiente repercusión de esta situación en favor de los terceros” (SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2024, 87). En el caso de venta de bienes muebles a plazos incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 28/1998, de 13 de julio (*vid.*, sobre las notas características de este contrato, DEL BARRIO PÉREZ, 2017, 348–349), las partes, según el art. 7.10 de la ley, pueden incluir en el contrato el pacto de reserva de dominio. Para su eficacia frente a terceros de la reserva de dominio “el art. 15 LVPBM establece la obligación de que la misma esté inscrita en el Registro de Bienes Muebles para que sean oponibles frente a terceros”, si bien la jurisprudencia tiene declarado que “la reserva de dominio produce sus efectos entre el comprador y vendedor aun cuando

no esté inscrita”. La inscripción de la reserva de dominio en el Registro de Bienes Muebles permite “perseguir el bien aunque se halle en poder de persona distinta del comprador (art. 16.3 LVPBM)”. (BARRIO PÉREZ, 2017, 355–356). Artículo 15 LVPMB: “1. Para que sean oponibles frente a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer que se inserten en los contratos sujetos a la presente Ley, será necesaria su inscripción en el Registro a que se refiere el párrafo siguiente. La inscripción se practicará sin necesidad de que conste en los contratos nota administrativa sobre su situación fiscal. El Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se llevará por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles y se sujetará a las normas que dicte el Ministerio de Justicia”.

¹⁹ ORELLANA CANO, 2023, 961–962.

²⁰ ORELLANA CANO, 2023, 962. En idéntico sentido, señalan FERNÁNDEZ SEIJO y GUTIÉRREZ DE LA ROZA que “la referencia legal de la LC art. 167 al eventual inicio de acciones judiciales pone de manifiesto que la contraparte puede haber resuelto el contrato por el cauce previsto en el mismo, o en su defecto, por medio de una comunicación de la que haya quedado constancia, no siendo necesario plantear demanda judicial o arbitral” (FERNÁNDEZ SEIJO y GUTIÉRREZ DE LA ROZA, 22 de diciembre de 2023, 394).

²¹ SERRA RODRÍGUEZ y CLEMENTE MEORO, 2023, 143.

²² Como dice ALBALADEJO, “Lo que produce la resolución es el requerimiento, aunque se haya de acudir a la vía judicial si el requerido se resiste a admitir la resolución; en este caso la sentencia que se dicte es declaratoria, de modo que manifiesta que ya hubo resolución, no la ordena ella, de modo que al formular la demanda, basta pedir que se proclame la existencia anterior de la resolución, sin que sea preciso, pues, requerir de nuevo de resolución” (ALBALADEJO, 2011, 548, nota 10).

²³ ESPÍNEIRA SOTO, 2024 (1), 111.

²⁴ ALBALADEJO, 2011, 547, nota 7. El artículo 1504 del Código Civil “contempla un supuesto especial de resolución contractual diferente a la modalidad general reconocida en el artículo 1124 CC, y específicamente dirigido a los casos de compraventa de bienes inmuebles en los que el comprador haya incumplido su obligación contractual principal por dejar de pagar el precio pactado en el contrato. En tal supuesto el vendedor podrá resolver; esto es, poner fin a la relación obligatoria en los términos y forma que se recogen” en el art. 1504 del Código Civil. Aunque “a primera vista pudiera parecer que este tipo de resolución tan sólo puede tener lugar cuando se haya pactado expresamente, tanto la jurisprudencia como la doctrina coinciden en que el supuesto resolutorio del artículo 1504 CC se aplica a cualquier contrato de compraventa de bienes inmuebles, independientemente de que haya existido o no un pacto explícito al respecto, ya que la locución << aun cuando se hubiera estipulado >> vendría a indicar que es posible la resolución en todo caso. ...” (OLIVA BLÁZQUEZ, 2021, 346–347). Por eso dice ALBALADEJO que “el plus del artículo 1504 sobre el 1124 es el requerimiento” (ALBALADEJO, 2011, 547, nota 6). La razón de pactar una condición resolutoria explícita si siempre se puede aplicar el artículo 1504 CC radica en la posibilidad de inscribir la cláusula en el Registro de la Propiedad (art. 11 LH), ya que de esta manera tiene eficacia jurídico-real frente a terceros (art. 1537 CC), impidiendo el surgimiento de un tercero hipotecario (art. 11 y 34 LH). (OLIVA BLÁZQUEZ, 2021, 347). Sobre los requisitos para aplicar el artículo 1504 del Código Civil, *vid.*, OLIVA BLÁZQUEZ, 2021, 348–357.

²⁵ OLIVA BLÁZQUEZ, 2021, 355.

²⁶ ESPÍNEIRA SOTO, 2024 (1), 111. Si la condición resolutoria expresa o explícita está inscrita en el Registro de la Propiedad, afecta a terceros. “La STS 616/2021, de 21 de septiembre de 2021 subraya que el cumplimiento de una condición resolutoria inscrita tiene efecto retroactivo y virtualidad para fundamentar, además de la reinscripción a favor del transmitente, la cancelación de los asientos posteriores, sin necesidad del consentimiento de los titulares. Los terceros adquirentes, incluso con derecho inscrito o anotado, están afectados por la previa inscripción de la condición resolutoria, en el sentido de quedar subordinados sus derechos a las resultas del eventual incumplimiento de la obligación de satisfacer la contraprestación que corresponde al adquirente en virtud del contrato que estableció la condición

resolutoria (artículos 513, n.º 6, 529 y 1124 CC, y 11 y 107 LH; RRDGRN 1 de abril de 2011 y 24 de julio de 2014)” (ESPIÑEIRA SOTO, 2024 (1), 110). “La reinscripción de los bienes en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que se pueden sintetizar de la siguiente forma: Primero: Debe aportarse el título del vendedor (*cf.* artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; Segundo: La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta y, Tercero: El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario)” (ESPIÑEIRA SOTO, 2024 (1), 111–112). Si simplemente consta en el Registro el aplazamiento del pago del precio (art. 11 LH que exige hacer constar en el asiento la forma en que se ha convenido el pago), “las acciones de que dispone el vendedor, de cumplimiento o de resolución del contrato, para el caso de que el precio no se satisfaga carecerán de eficacia frente al adquirente del comprador; la expresión del aplazamiento del pago << no surtirá efectos en perjuicio de tercero >>. Es decir, aunque el tercero pueda conocer registralmente la causa de resolución (impago del precio), no resultará perjudicado por ella; para él no existe la incertidumbre en la titularidad dominical creada por la posible resolución” (SÁNCHEZ CALERO, F.J. y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B, 2024, 88–89). Si el tercero no hubiese inscrito su título adquisitivo, el artículo 1124 del Código Civil señala en su último párrafo “esto [la resolución] se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria”. Artículo 1295 del Código Civil que recoge una protección al tercer adquirente civil de buena fe al señalar que “tampoco tendrá lugar la rescisión [léase resolución] cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe”. *Vid.*, a este respecto, la STS 638/ 2002, de 21 de junio. Los hechos que dieron lugar a la misma fueron los siguientes: El 21 de febrero de 1983 se celebró un contrato de permuta de un edificio, propiedad de los hermanos Morey Montaner, con la sociedad Construcciones Llabrés y Montaner, S.A. por virtud del cual los hermanos Morey se obligaban a transmitir la propiedad del edificio a la sociedad y ésta se obligaba a la rehabilitación de un hotel (en el edificio) y entregarles cuatro locales de vivienda. En este contrato figuraba una *condición resolutoria expresa* de que si en un determinado plazo no se concluían las obras, se resolvía el contrato. El 7 de marzo de 1983 Construcciones Llabrés y Montaner S.A. en documento privado vendió un local de la planta baja a la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona. Los hermanos Morey ejercitaron la acción de resolución y recayó sentencia el 23 de marzo de 1990, que declaró tal resolución. Posteriormente, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra los hermanos Morey Montaner; Construcciones Llabrés y Montaner, S.A.; Síndicos de la Quiebra de Construcciones Llabrés y Montaner S.A., suplicando se declarase ser propietaria en pleno dominio de un determinado local. El problema que se plantea es si la resolución decretada en su día afecta a la compraventa del local que adquirió la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, *quien posee de buena fe y no ha inscrito en el Registro*. El Tribunal Supremo indica al respecto: “la cuestión se plantea porque en aquel contrato de permuta cuya resolución ha sido declarada por sentencia firme, obraba una condición resolutoria expresa consistente en que si el adquirente de la finca no construía el edificio en el plazo indicado, se producía la resolución: artículo 1123 CC. Lo cual no era sino la concreción al caso de la resolución de las obligaciones sinalagmáticas por razón del incumplimiento de una de ellas: art. 1124. En uno

y otro caso, se produce la resolución de las obligaciones con efecto retroactivo. En el caso presente, la entidad Construcciones Lladrés y Montaner, S.A., al quedar resuelto el contrato de permuta (y el de compraventa y la declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal) por el que adquirió la finca, dejó de ser propietario. A su vez, en principio, son ineficaces sus actos dispositivos sobre la misma, precisamente por su falta de poder de disposición, declarada posteriormente pero con efecto *ex tunc*. Sin embargo, el efecto retroactivo de la resolución, sea por condición resolutoria expresa, sea por incumplimiento de las obligaciones bilaterales, no alcanza a terceros adquirentes de buena fe. Partiendo de la norma del último párrafo del art. 1124 del CC se atenúa el efecto retroactivo de la resolución; ésta alcanza a los actos dispositivos efectuados, pero sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos por terceros; por lo cual la disposición a terceros de buena fe, se resuelve en indemnización de daños y perjuicios. *El tercero de buena fe no sólo es el tercero hipotecario (al que se refiere el último inciso del último párrafo del art. 1124 CC); si la Caja demandante hubiera inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad su protección sería absoluta por mor del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y ni se habría seguido este proceso; tampoco si la cosa fuera mueble, aplicando el art. 464 CC. A la inversa, si aquel contrato que contenía la condición resolutoria hubiera estado inscrito en el Registro de la Propiedad tampoco había problema pues alcanzaría la resolución a la Caja de Ahorros adquirente, según el propio artículo 34, primer párrafo, último inciso. Faltando la seguridad que deriva de la legislación hipotecaria, no queda absolutamente desprotegido el tercero; es decir, el tercero adquirente de buena fe es respetado por el Derecho no necesariamente cuando es tercero hipotecario; en otras palabras éste no es el único tercero de buena fe que está protegido en derecho.*

²⁷ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 129–130.

²⁸ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 130.

²⁹ *Cfr.*, ORELLANA CANO, 2024, 964. Señala ALBALADEJO que “se puede demandar judicialmente requiriendo de resolución. Pero a esta demanda debe de haber precedido (es decir, debe ser anterior; luego no sirve requerir en la misma demanda de resolución, cosa que también dice la sentencia de 10 de junio de 1996) el requerimiento judicial o notarial que pide el artículo [1504 CC]” (ALBALADEJO, 2011, nota 7, 547–548).

³⁰ MARTÍNEZ ROSADO, citado por ORELLANA CANO, 2024, 964, nota 59.

³¹ VALPUESTA GASTAMINZA, citado por ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 130, nota 55.

³² ORELLANA CANO, 2023, 964.

³³ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 132.

³⁴ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 132.

³⁵ SALELLES CLIMENT citado por ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 132, nota 61.

³⁶ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 132.

³⁷ *Cfr.*, ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 133.

³⁸ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 134, nota 67.

³⁹ FERNÁNDEZ SEIJO y GUTIÉRREZ DE LA ROZA, 22 de diciembre de 2023, 394.

⁴⁰ FERNÁNDEZ SEIJO y GUTIÉRREZ DE LA ROZA, 22 de diciembre de 2023, 394.

⁴¹ ORELLANA CANO, 2023, 964.

⁴² ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 134.

⁴³ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 134 y nota 68.

⁴⁴ ORELLANA CANO, 2023, 965. En el mismo sentido, ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 134–135.

⁴⁵ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 126.

⁴⁶ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 127.

⁴⁷ *Cfr.*, ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 128.

⁴⁸ “La ejecución de los créditos contra la masa tiene un ámbito temporal bien delimitado. Sólo podrá iniciarse después de << la eficacia de convenio >> (arts. 248.1 y 393) y sólo durante la tramitación de la misma hasta la apertura de la fase de liquidación. Pues abierta la liquidación no caben ejecuciones singulares” (GARCÍA POMBO, 2022, 129). “En lo que respecta a la tutela del crédito contra la masa una vez aprobado el convenio, la reforma operada

por la Ley 16/2022 suprime un instrumento muy eficaz para su protección. Pues con arreglo al artículo 142.2 de la Ley Concursal y el artículo 407.2 del Texto Refundido, en cuanto el impago de los créditos contra la masa podrían revelar la reinsolvencia del concursado, el acreedor estaba facultado para solicitar la apertura de la liquidación. No obstante la eliminación de un importante instrumento de protección, la Ley otorga a los titulares de créditos contra la masa una especial prerrogativa con la aprobación del convenio. Pues su aprobación impone, ex art. 395.2, la rendición de cuentas por parte del administrador concursal, en la que << enumerará los pagos y, en su caso, las consignaciones realizadas de los créditos contra la masa >> (art. 478.2). De este modo, los acreedores contra la masa, en el caso de que no hayan sido atendidos sus créditos, podrán formalizar su oposición a la misma (art. 479). Por lo tanto, se trata de un eficaz instrumento de defensa de los créditos contra la masa” (GARCÍA POMBO, 2022, 129–130). La ejecución de los créditos contra la masa es competencia exclusiva del juez del concurso (art. 52.1.2ª TRLC), siendo posible la ejecución, según autorizadas opiniones “sobre la base del reconocimiento efectuado por la administración concursal, con acomodo en la regla contenida en el artículo 484.2 para el concurso de personas físicas, en cuanto “la inclusión del crédito en la lista definitiva de acreedores se equipara a una sentencia firme de condena” (GARCÍA POMBO, 2022, 130–131).

⁴⁹ ZURUTUZA ARIGITA, 2016, 129.