

Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 15ª, Sentencia de 20 Ene. 2011, rec. 294/2010

Ponente: Sancho Gargallo, Ignacio.
Nº de Sentencia: 6/2011
Nº de Recurso: 294/2010
Jurisdicción: CIVIL

COMPRAVENTA. Obligaciones del comprador. Pago del precio. Venta a plazos. CONCURSO DE ACREEDORES.
PROCEDIMIENTO CONCURSAL. Declaración concursal. Acción de reintegración. -- Incidente concursal.

Normativa aplicada

TEXTO

En la ciudad de Barcelona, a veinte de enero de dos mil once.

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

SECCIÓN 15ª

rollo nº 294/10-2ª

INCIDENTE CONCURSAL DE REINTEGRACIÓN Nº 1106/2009

JUZGADO MERCANTIL NÚM. 3 DE BARCELONA

SENTENCIA Núm. 6/2011

Ilmos. Sres./a.

IGNACIO SANCHO GARGALLO

MARTA RALLO AYEZCUREN

LUÍS GARRIDO ESPA

Vistos en grado de apelación, ante la Sección 15ª de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de incidente concursal de reintegración núm. 1.106/2009 seguidos ante el Juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona, a instancia de la Administración Concursal de TELIMU PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L., contra la compañía concursada TELIMU PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L., representada por el procurador Carlos Badía Martínez, contra CAIXA D'ESTALVIS DE TERRASSA, y contra ARRELS CT FINSOL, S.A., representada por la procuradora Magdalena Julibert Amargós. Estos autos penden ante esta Sala en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación de ARRELS CT FINSOL, S.A. contra la sentencia de fecha 13 de enero de 2010 .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La parte dispositiva de la resolución apelada es del tenor literal siguiente: "Estimando la demanda de reintegración interpuesta por los administradores concursales de la entidad mercantil TELIMU PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. se condena a las mercantiles TELIMU PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. y ARRELS CT FINSOL, S.A. y se declara que no era ajustada a derecho la cancelación anticipada del precio aplazado de la compraventa de la finca urbana imb-14, de 10.270'60 metros cuadrados e inscrita

en el Registro de la Propiedad de Vilanova al tomo 2021, libro 1106, folio 109, finca 51.030, rescindiendo dicha cancelación y condenando a las partes a estar y pasar por esta declaración y, en especial, a ARRELS CT. FINSOL, S.A. a devolver los 4.962.315 euros percibidos, así como a abonar a la concursada los gastos derivados de la cancelación, poniéndolos a disposición de la administración concursal.

Como consecuencia de este pronunciamiento, ARRELS CT. INSOL, S.A. pasará a ser acreedor con privilegio especial por la reserva de dominio en la cantidad de referencia.

Se absuelve a los demandados, incluida CAIXA D'ESTALVIS DE TERRASSA, del resto de las pretensiones planteadas de contrario".

SEGUNDO: La representación de ARRELS CT INSOL, S.A. interpuso recurso de apelación contra la citada sentencia y, una vez admitido en ambos efectos, se elevaron los autos a esta Sala, previo emplazamiento de las partes. Comparecidas éstas, se siguieron los trámites legales, en el curso de los cuales se señaló para vista el día 15 de diciembre de 2010.

Ponente el Ilmo. Sr. IGNACIO SANCHO GARGALLO .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Para poder comprender mejor los términos en que se plantea la cuestión en esta alzada, conviene traer a colación los hechos y circunstancias que envuelven el acto de disposición impugnado por la administración concursal y rescindido por la sentencia dictada en primera instancia.

El 20 de junio de 2006, la entidad ARRELS CT INSOL, S.A. (en adelante ARRELS), que era titular de 4/6 partes indivisas de una finca situada en Vilanova i la Geltrú, de 10.270'60 m2, formalizó una escritura de compraventa de su participación en este inmueble a favor de TELIMU PROYECTOS INMOBILIARIOS, S.L. (en adelante TELIMU), por un precio de 4.962.315 euros. El pago de este precio se aplazaba, sin interés alguno, como plazo máximo hasta el día 30 de mayo de 2009. Al mismo tiempo se pactó una condición resolutoria explícita en garantía del pago del precio aplazado.

Ese mismo día 20 de junio de 2006, TELIMU obtuvo de CAIXA TERRASSA un préstamo de 9.276.000 euros, constituyéndose una hipoteca sobre la referida finca en garantía del cumplimiento de la obligación de devolución de dicho préstamo.

El día 11 de julio de 2008, TELIMU otorgó carta de pago, a favor de ARRELS, del precio aplazado de la compra del terreno y canceló la condición resolutoria. Y ese mismo día, TELIMU y CAIXA TERRASSA novaron el préstamo hipotecario: aumentan el capital (11.170.00 euros), modifican el tipo de interés y amplían el plazo de devolución (264 meses).

La entidad TELIMU fue declarada en concurso voluntario el 22 de junio de 2009 y la administración concursal ejercitó una demanda de reintegración, en la que interesaba la rescisión de la cancelación anticipada de la obligación de pago del precio aplazado de la compraventa del inmueble, de fecha 11 de julio de 2008. La sentencia dictada en primera instancia entiende que este acto de disposición constituye un pago anticipado, de un crédito no vencido, respecto del cual, según el art. 71.2 LC , se presume el perjuicio, sin que se admita prueba en contrario. Por esta razón estima la rescisión y acuerda restituir las cantidades pagadas y reconocer a ARRELS la condición resolutoria cancelada, esto es, clasificar su crédito con un privilegio especial del art. 90.4 LC .

La sentencia es recurrida por ARRELS por las siguientes razones: 1º porque se aplica la presunción del art. 71.2 LC que no había sido invocada en la demanda de rescisión; 2º porque no se cumplen los presupuestos previstos en el art. 71.2 LC para que pueda operar la presunción, ya que la obligación satisfecha anticipadamente venció antes de que se declarara el concurso; y 3º porque no existe perjuicio patrimonial.

SEGUNDO: Una vez identificado el acto de disposición impugnado, que es el pago del precio aplazado correspondiente a la compra del inmueble sito en Vilanova, pago realizado el día 11 de julio de 2008, en un momento en que no había vencido esta obligación,

y dentro del periodo de los dos años anteriores a la declaración de concurso, previsto en el art. 71.1 LC , procede analizar si dicho acto de disposición es perjudicial para la masa.

Para facilitar la prueba del perjuicio, la ley presume el perjuicio en determinados casos. El apartado 2 del art. 71 establece una presunción de perjuicio, que no admite prueba en contrario (*iuris et de iure*), en el caso de los " *pagos u actos de extinción de obligaciones cuyo vencimiento fuere posterior a la declaración de concurso* ". Requiere, por lo tanto, la existencia de un crédito que no vencía sino después de la declaración de concurso y su pago con anterioridad a dicha declaración, y más en concreto dentro del periodo sospechoso de dos años. Pero entiéndase bien, el crédito ha de vencer después de la declaración de concurso, sin que sea posible aplicar la presunción cuando el vencimiento acaece en el periodo comprendido entre la solicitud y la declaración de concurso. Por esta razón, en nuestro caso, no es posible aplicar la presunción de perjuicio, porque el concurso de acreedores fue declarado el día 22 de junio de 2009, después de que venciera la obligación de pago aplazada (el día 30 de mayo de 2009).

El hecho de que no opere la presunción no impide que pueda juzgarse si el acto de disposición impugnado es perjudicial para la masa, dejando claro que es la administración concursal quien debe justificar el perjuicio.

TERCERO: En nuestra sentencia de 6 de febrero de 2009 partíamos de la consideración de que existe perjuicio para la masa activa cuando el acto de disposición conlleva un "sacrificio patrimonial injustificado", que requiere un doble elemento: una aminoración del valor del activo sobre el que más tarde, una vez declarado el concurso, se constituirá la masa activa (art. 76 LC); y que ello no se encuentre justificado.

El pago de una obligación debida, en la medida en que constituye una disminución del haber del deudor y reduce la garantía patrimonial de los acreedores, puede considerarse un sacrificio patrimonial. Pero este sacrificio, en principio, está justificado cuando la obligación está vencida y resulta exigible, siempre y cuando no concurren circunstancias que permitan advertir una alteración de la *par condicio creditorum* , como que se hubiera realizado estando ya el deudor en estado de insolvencia. En nuestro caso, la injustificación de este pago, según la administración concursal, radica en que se pagó anticipadamente, cuando todavía no estaba vencida la obligación: el pago se hizo el 11 de julio de 2008 y la obligación vencía el 30 de mayo de 2009. Argumenta también la demanda que lo que se canceló era un préstamo que no gozaba de garantía real y además no devengaba intereses.

Este pago anticipado debe ponerse en relación con la ampliación del crédito hipotecario que le otorgó CAIXA TERRASSA a la concursada, ese mismo día 11 de julio de 2008. De hecho, con el dinero del crédito la concursada pudo cancelar anticipadamente la deuda derivada de la compraventa del inmueble en el que estaba llevando la promoción inmobiliaria, financiada por CAIXA TERRASSA con este crédito.

Por otra parte, el crédito cancelado, bajo la calificación concursal que hubiera merecido caso de haber quedado impagado, hubiera gozado de la consideración de crédito con privilegio especial del art. 90.4 LC , pues gozaba de una condición resolutoria inscrita en el Registro de la Propiedad, que gravaba el inmueble con preferencia a la hipoteca. El pago anticipado llevó consigo la cancelación de esta condición resolutoria y la ampliación del crédito hipotecario. Esto propició la concesión de nuevo crédito y el aplazamiento de la deuda derivada de la compra del inmueble, pendiente de vencimiento.

Además, como pone de relieve la parte apelante, en el préstamo hipotecario se había pactado la indisponibilidad de la parte del préstamo concedida en atención al valor del terreno, salvo que se destinara al pago del precio de compra aplazado.

El pago también supuso para TELIMU el cese de los intereses compensatorios que se devengaban por el retraso acumulado en la finalización de las obras. En el anexo al contrato de compraventa del mismo día 20 de junio de 2006 (ff. 57 y ss.), TELIMU y ARRELS habían pactado un interés compensatorio del 1,25% mensual aplicado desde la fecha en que debían finalizar las obras (15 de octubre de 2006) sobre las cantidades correspondientes al precio de la compra del terreno que todavía estuvieran pendientes de pago. De este modo, el pago anticipado supuso el cese de este interés y el consiguiente ahorro respecto del que se hubiera

devengado hasta la fecha del vencimiento, que la parte apelante calcula en 1.534.391,04 euros. Todo lo cual muestra con claridad que este pago anticipado no supuso el perjuicio denunciado por la administración concursal.

CUARTO: Estimado el recurso de apelación, no procede hacer expresa condena de las costas de esta alzada. Tampoco se imponen las costas de la primera instancia, por las dudas de derecho que pudieran derivarse de la interpretación del art. 71.2 LC , en relación con el pago anticipado de obligaciones que vencían en el periodo comprendido entre la solicitud de concurso y su declaración, que aunque la hemos resuelto a favor de una interpretación literal y estricta de la presunción, justifican que no se impongan las costas.

FALLAMOS

ESTIMAMOS el recurso interpuesto por la representación de ARRELS CT FINSOL, S.A. contra la sentencia dictada por el Juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona, de fecha de 13 de enero de 2010 , cuya parte dispositiva obra transcrita en los antecedentes de la presente; que revocamos en el sentido de absolver a las demandadas de las pretensiones contra ellas ejercitadas, sin que proceda hacer expresa condena en costas ni en primera instancia ni en esta alzada.

Contra la presente resolución podrán las partes legitimadas preparar recurso de casación y/o extraordinario por infracción procesal, ante este Tribunal, en el plazo de los cinco días siguientes al de su notificación, conforme a los criterios legales y jurisprudenciales de aplicación.

Firme que sea esta resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por ésta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido leída y hecha pública en el mismo día de su fecha, por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente, celebrando audiencia pública. Doy fe.