

*Artículo 69. Rehabilitación de contratos de adquisición de bienes con precio aplazado.\**

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.

## SUMARIO

I. INTRODUCCIÓN. LA REHABILITACIÓN DE LOS CONTRATOS. II. TRABAJOS PRELEGISLATIVOS. III. ÁMBITO DE APLICACIÓN. 1. Contratos de adquisición de bienes a plazos. 2. Previa resolución del contrato. IV. REQUISITOS DE LA REHABILITACIÓN. 1. Legitimación. 2. Notificación de la rehabilitación al transmitente. 3. Pago de las cantidades debidas. 4. Asunción de pagos futuros con cargo a la masa del concurso. V. OPOSICIÓN A LA REHABILITACIÓN. 1. Caracteres. 2. Causas de oposición. 2.1. El ejercicio de acciones de resolución o de restitución del bien. 2.2. La recuperación legítima del bien por el transmitente y la devolución de la contraprestación. 2.3. La disposición del bien a favor de tercero. VI. EJERCICIO DEL DERECHO A REHABILITAR EL CONTRATO. VII. EFECTOS DE LA REHABILITACIÓN.

### I. INTRODUCCIÓN. LA REHABILITACIÓN DE LOS CONTRATOS.

El art. 69 LC forma parte del Capítulo III (“De los efectos sobre los contratos”) del Título III (“De los efectos de la declaración de concurso”) de la LC. Como se desprende de su rúbrica, los diez preceptos que integran ese Capítulo (arts. 61 a 70) disciplinan el modo en que la declaración de concurso va a afectar a contratos. Así, se analizan los efectos del concurso sobre los contratos con obligaciones recíprocas (art. 61 LC), la acción de resolución por incumplimiento (art. 62 LC), los contratos de trabajo (art. 64 LC), los contratos del personal de alta dirección (art. 65 LC), los convenios colectivos (art. 66 LC) y los contratos con Administraciones públicas (art. 67 LC).

Los tres últimos preceptos del Capítulo regulan tres supuestos de rehabilitación de contratos. En concreto, la rehabilitación de los contratos de préstamo y de crédito (art. 68 LC), de los contratos de adquisición de bienes con precio aplazado (art. 69 LC), y de los contratos de arrendamiento urbano (art. 70 LC).

La rehabilitación de los contratos constituye una novedad de la nueva legislación concursal. En efecto, esta figura era desconocida en el derecho concursal anterior. Mediante la rehabilitación, un contrato que ya ha sido resuelto extrajudicialmente adquiere de nuevo vigencia. Por tanto, las obligaciones derivadas de ese contrato, que habían quedado extinguidas a consecuencia de la resolución, reviven de nuevo, por lo que las partes contratantes pueden exigir su cumplimiento.

Esta institución, sin embargo, sí cuenta con antecedentes en nuestro derecho, fuera de la legislación concursal. Por tal hay que reputar el regulado en el art. 147.2º LAU 1964, en el que se faculta al arrendatario para “rehabilitar de plena vigencia el contrato” de arrendamiento, evitando el lanzamiento, si

---

\* Por Manuel Jesús Marín López. Este comentario ha sido realizado dentro del Proyecto BJU2002-00590 de la Dirección General de Enseñanza Superior e Investigación Científica, del Ministerio de Ciencia y Tecnología (“Las garantías del crédito en las situaciones concursales (en especial, las garantías financieras relativas a los valores anotados en cuenta)”, que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

paga al arrendador todas las cantidades que se le deben. Más recientemente, el art. 693.3 LEC contempla un supuesto de enervación de la acción ejecutiva hipotecaria, que la LEC califica como de “liberación del bien”.

La rehabilitación del contrato constituye una excepción al régimen general de la resolución contractual. Una vez incumplido un contrato por una de las partes, la parte cumplidora tiene abierta la vía para resolver el contrato (art. 1124 CC). El legislador ha permitido, sin embargo, que determinados contratos, a pesar de haber sido resueltos extrajudicialmente, pueden rehabilitarse, recuperando así su vigencia y efectos, como si la resolución no hubiera tenido lugar. Las razones que conducen a admitir la rehabilitación de contratos tienen con ver con el importante papel que los bienes o derechos adquiridos mediante esos contratos desempeñan en la actividad empresarial o profesional del concursado. Como es conocido, la declaración de concurso no interrumpirá la continuidad de la actividad profesional o empresarial que viene ejerciendo el deudor (art. 44.1 LC). Esto tiene que ver con la finalidad de la nueva LC, que es más alanzar un convenio con los acreedores que liquidar el patrimonio del concursado. Si se pretende el convenio, es conveniente mantener al concursado comerciante en el desempeño de su actividad. Por otra parte, es posible que en el ejercicio de esa actividad empresarial desempeñe un papel relevante algún bien mueble o inmueble que el concursado haya adquirido o esté disfrutando en régimen de leasing. Con la rehabilitación de estos contratos de adquisición se prima el interés general de la masa frente a los intereses particulares. En efecto, a pesar de que el acreedor (vendedor) haya resuelto extrajudicialmente el contrato, si esa resolución no se produjo mucho antes de la declaración de concurso, se va a permitir a la administración concursal que rehabilite ese contrato. Esta facultad de la administración concursal choca frontalmente con el derecho a la resolución que todo acreedor tiene ante el incumplimiento de las obligaciones de la otra parte contractual. Pero por encima de su interés particular está el interés de la masa. Para ella es más conveniente que el concursado pueda seguir disfrutando de ese bien, pues éste constituye un elemento importante en la actividad empresarial del concursado. La indudable relación que existe entre las operaciones de rehabilitación y la posible continuidad del ejercicio de la actividad empresarial era más evidente en el Anteproyecto de Ley Concursal de 1995, donde el principio de continuidad de la actividad empresarial del concursado se consagraba en el art. 86, justo antes de los dedicados a la rehabilitación (arts. 87 a 89). Pero es igualmente patente en la LC.

Lo que caracteriza a la rehabilitación es que su ejercicio corresponde a un tercero ajeno al contrato. En efecto, la única legitimada para rehabilitar los contratos es la administración concursal. Y como se ha señalado, ésta debe adoptar la decisión de rehabilitar o no un determinado contrato en función de lo que considere más conveniente, no para las partes, sino para la masa del concurso.

Conviene distinguir esta figura de otras con las que puede guardar cierta semejanza. No cabe confusión alguna entre rehabilitación y reintegración. La reintegración (arts. 71 a 73 LC) tiene por fin atraer hacia la masa aquellos bienes y derechos que indebidamente salieron del patrimonio del deudor durante los dos años anteriores a la declaración de concurso. Se trata de una acción rescisoria, que tiene por objeto rescindir los actos perjudiciales para la masa realizados durante ese período de tiempo. La acción de rehabilitación, en cambio, tiene unos presupuestos diferentes. Con ella la administración concursal pretende revivir un contrato que había sido resuelto extrajudicialmente antes de la declaración de concurso debido al incumplimiento del futuro concursado.

Más dificultades plantea la distinción entre la rehabilitación y el cumplimiento en forma específica del art. 62.3 LC. En este precepto se autoriza al juez del concurso a acordar el cumplimiento del contrato, aunque la parte demandante haya solicitado la resolución y exista causa para ello, teniendo los pagos futuros la consideración de créditos contra la masa. Las similitudes entre las dos instituciones son varias. Por una parte, a pesar de existir causa de resolución, o incluso de haberse resuelto extracontractualmente el contrato (en el art. 69 LC), al final no se producen las consecuencias típicas de la resolución, sino que el contrato sigue siendo válido y produciendo efectos. Por otra, los pagos futuros van a ser en los dos casos a cargo de la masa, constituyendo por tanto créditos contra la masa. En fin, en ambos casos se toma en consideración “el interés del concurso” (expresamente en el art. 63.2 e implícitamente en el art. 69 LC). Sin embargo, existen diferencias notables entre ambas figuras. En primer lugar, los presupuestos de aplicación de ambos preceptos son distintos. El art. 62.3 se aplica a los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento a la fecha de declaración de concurso tanto a cargo del concursado como de la otra parte; en el art. 69 LC, en cambio, es posible que haya obligaciones pendientes a cargo de las dos partes (caso del arrendamiento financiero) o sólo a cargo del concursado (en la venta a plazos). En segundo lugar, el art. 62.3 LC opera cuando el incumplimiento resolutorio ha tenido lugar después de la declaración de concurso; a diferencia del art. 69 LC, en el que el incumplimiento resolutorio e incluso la

resolución extrajudicial se producen antes de la declaración de concurso. En tercer lugar, en el art. 69 LC existe una fecha tope para ejercitar la rehabilitación (antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos), cosa que no sucede en el art. 62.3 LC. En cuarto lugar, el cumplimiento específico del art. 62.3 LC opera en cualquier tipo de contrato, en tanto que el art. 69 LC sólo es aplicable cuando se trata de alguno de los contratos expresamente previstos en la norma. Y en quinto lugar, el cumplimiento del art. 62.3 LC lo ordena el juez del concurso, mientras que la rehabilitación es solicitada por la administración concursal, por propia iniciativa o a instancia del concursado, y sólo en caso de controversia sobre su viabilidad, procedencia y alcance habrá que acudir al juez del concurso.

El comentario de este precepto se realiza del siguiente modo. Tras un breve análisis de los trabajos prelegislativos (epígrafe II), se examina el ámbito de aplicación de la ley (epígrafe III), los requisitos de la rehabilitación (epígrafe IV) y las causas de oposición a la rehabilitación que puede alegar el transmitente (epígrafe V). Con posterioridad, se estudia el modo en que puede ejercitarse el derecho a rehabilitar el contrato (epígrafe VI), y por último, se exponen los efectos de la rehabilitación (epígrafe VII).

## **II. TRABAJOS PRELEGISLATIVOS.**

La posibilidad de rehabilitar los contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles con pago a plazos carece de antecedentes en nuestro derecho concursal. Sí está prevista, en cambio, en algunos de los proyectos prelegislativos.

El Anteproyecto de Ley Concursal de 1983 dedica a esta materia el art. 178. Según este precepto, los requerimientos resolutorios por falta de pago del precio aplazado de compraventa de bienes muebles o inmuebles, dirigidos al concursado antes de la admisión a trámite de la solicitud de declaración de concurso, producirán sus efectos ordinarios conforme a derecho. Sin embargo, si está pendiente la restitución del bien al vendedor, el síndico puede, antes de que expire el plazo para la insinuación de créditos, pagar los plazos vencidos hasta aquel momento con sus intereses y asumir la obligación de pagar con cargo a la masa los plazos que venzan sucesivamente. El impago de alguno de estos plazos autoriza al vendedor para exigir la restitución del bien (art. 177.I ALC 1983). A estos efectos, se entenderá producida la restitución del bien cuando el deudor haya reintegrado al vendedor en la posesión, cuando en instrumento público se haya allanado al requerimiento resolutorio, o cuando la resolución de la compraventa se haya inscrito en el Registro correspondiente (art. 177.II ALC 1983).

Más semejanzas con la LC tiene el art. 88 de la Propuesta de Anteproyecto de Ley Concursal de 1995. Esta norma faculta a los síndicos y a los interventores para rehabilitar los contratos de compraventa de bienes o inmuebles con precio aplazado, aunque el vendedor, antes de la declaración del concurso, hubiera realizado requerimiento resolutorio por falta de pago (art. 88.1 PALC). Para que la rehabilitación produzca efecto, deberá ser notificada al vendedor antes de que finalice el plazo para presentar solicitud de reconocimiento de créditos y antes de la restitución del bien, previa consignación de las cantidades pendientes y de los intereses moratorios, con expresa asunción por los síndicos o por los interventores de la obligación de pagar los plazos que venzan sucesivamente (art. 88.2 PALC). Los mismos efectos que la restitución del bien producirá el allanamiento al requerimiento y la inscripción de la resolución del contrato de compraventa en el Registro que corresponda (art. 88.3 PALC).

El origen inmediato del art. 69 LC hay que encontrarlo en el art. 68 del Anteproyecto de Ley Concursal de 2001. La redacción de ambos preceptos es idéntica, con la única salvedad de que en el apartado primero del precepto del Anteproyecto no se incluye una segunda y última frase, que sí consta en el texto de la LC.

El texto del Proyecto de Ley es similar al del Anteproyecto. En el Congreso de los Diputados se presentaron dos enmiendas (las núm. 489 y 618, presentadas respectivamente por el Grupo Parlamentario Catalán y el Grupo Parlamentario de Coalición Canaria). Ambas tienen el mismo contenido: introducir una segunda frase en apartado primero del artículo. Las enmiendas fueron acogidas, y en Informe de la Ponencia ya se recoge esta adición. Las enmiendas se justifican en “evitar situaciones injustas e injustificadas, ya que el interés del concurso no es el único a tutelar, terminando de este modo situaciones de permanente incumplimiento y confrontación entre el acreedor y la administración judicial y/o concursado”. En el Senado no se presentó enmienda alguna.

### III. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Según el art. 69.1 LC, la administración concursal puede 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”. En consecuencia, el ámbito de aplicación del precepto viene marcado por dos presupuestos. En primer lugar, ha de tratarse de un contrato de adquisición de bienes muebles o inmuebles con contraprestación o precio aplazado. En segundo lugar, este contrato tiene que haber sido resuelto dentro de los tres meses anteriores a la declaración de concurso. Se hace preciso analizar por separado cada uno de ellos.

#### 1. Contratos de adquisición de bienes a plazos.

La rehabilitación recae sobre “contratos de adquisición de bienes muebles o inmuebles con contraprestación o precio aplazado”. Tres elementos son los que caracterizan este presupuesto: el tipo de contrato, la naturaleza de los bienes sobre los que recae, y el modo de pagar la contraprestación.

Se refiere la LC, en primer lugar, a contratos de “adquisición” de bienes. El legislador se separa en este punto de la Propuesta de Anteproyecto de Ley Concursal de 1995 (art. 88.1), que aludía únicamente a los contratos de compraventa de bienes. Es claro, por tanto, que los contratos susceptibles de rehabilitación no son sólo los de compraventa, sino todos aquellos que constituyen un título bastante para transmitir la propiedad. La LC no define un tipo contractual, sino que abarca cualquier modalidad contractual que tenga la característica citada: que constituya un título suficiente para poder transmitir la propiedad. Evidentemente, el contrato más importante es la compraventa. Pero también puede aplicarse a otros, como por ejemplo, a la permuta. Por el contrario, el art. 69 LC no entra en juego cuando el contrato no es título para transmitir la propiedad, pues simplemente se concede al otro sujeto un derecho personal o real de disfrute del bien, como sucede con el arrendamiento, el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles o el usufructo. Por otra parte, a pesar de que la donación sí sirve de título para adquirir la propiedad por el donatario, no es susceptible de rehabilitación, pues en ella no existe contraprestación o precio que pueda aplazarse. Ni siquiera si se trata de una donación modal.

Cabe plantearse si el contrato de arrendamiento financiero o leasing puede ser rehabilitado. Como se sabe, el arrendamiento financiero es un contrato en virtud del cual una de las partes (sociedad de leasing) cede a otra el uso y disfrute de un bien, previamente adquirido a un determinado proveedor, durante el período de tiempo establecido, mientras que la otra parte (usuario o arrendatario financiero) queda obligado a realizar una serie de pagos fraccionados, teniendo además derecho, una vez llegado el término del contrato, a ejercitar la opción de compra, adquiriendo así la propiedad del bien. Se trata de un contrato *sui generis* de evidente naturaleza crediticia, en el que se funden la cesión al usuario del uso del bien y la opción de compra. A mi juicio, este contrato está sometido al art. 69 LC, por lo que puede ser rehabilitado. Cierto es que ese contrato no es, por su propia naturaleza, transmisivo de la propiedad, pues ésta sólo tiene lugar cuando se ejercita la opción de compra. Pero tampoco cabe desconocer que su finalidad económica es la misma que la venta a plazos: recibir un bien para disfrutarlo, quedando obligado a pagar unos plazos periódicos. Además lo habitual es que el arrendatario haga uso de la opción de compra, no sólo porque su cuantía suele ser muy reducida, sino porque normalmente se utiliza el arrendamiento financiero como mecanismo para acceder a la propiedad diferida del bien.

Por otra parte, el contrato de adquisición ha de recaer sobre “bienes muebles o inmuebles”. El legislador no utiliza esta expresión en su acepción técnica, en el sentido previsto en los arts. 334 y 335 CC. En particular, no creo que se refiera a los bienes incorporeales (creaciones individuales protegidas por el derecho de autor, inventos industriales, marcas, créditos, etc) que, según el CC, tienen la consideración de bien mueble. Parece aludir únicamente a los bienes inmuebles y a los bienes muebles corporales, esto es, los que son perceptibles por los sentidos por disponer de una entidad material. Así se deduce del art. 69.2 LC, que se refiere a la “restitución” del bien transmitido y a recuperar la “posesión material” del bien. Además, es indiferente el régimen jurídico por el que se rija el contrato en cuestión. Así, en caso de venta a plazos de bienes muebles, se aplica el art. 69 LC tanto si ese contrato está sometido a la Ley 28/1998 como si está excluido de la misma.

En cuanto al modo de satisfacer la contraprestación, ha de tratarse de contratos “con contraprestación o precio aplazado”. En el caso de la compraventa, es necesario que el pago del precio se haya aplazado. Es intrascendente el hecho de que el aplazamiento haya sido de todo el precio o sólo de parte del precio, el

número de plazos y su periodicidad. Por otra parte, llama la atención la utilización del término “contraprestación”. Contraprestación no es sinónimo de precio; ambos términos no se usan en la LC como sinónimos. Es evidente que el empleo de este vocablo no tiene sentido en la compraventa, pues aquí la contraprestación del comprador es el precio, sin más. El legislador quiere referirse a aquellos contratos en los que la contraprestación, técnicamente, no puede calificarse de precio. Así sucede, por ejemplo, en el contrato de arrendamiento financiero, donde más que de “precio” debe hablarse de “cuotas” periódicas. En este caso el “aplazamiento” se deriva de la propia naturaleza del contrato, a diferencia de lo que ocurre en la compraventa, en la que el pago a plazos es un pacto entre las partes, siendo técnicamente posible el pago al contado.

El contrato de adquisición del bien tiene que haberse celebrado antes de la declaración de concurso del adquirente. Y no sólo eso. Antes de la declaración de concurso el transmitente debe haber resuelto extrajudicialmente el contrato, por incumplimiento de las obligaciones que incumben al adquirente. El precepto parece recoger la hipótesis de que del total de plazos que corresponde abonar al adquirente, unos de ellos vencen antes de la declaración de concurso y otros después. Se incumple la obligación de pagar los anteriores, y por eso el transmitente resuelve el contrato antes de la declaración de concurso; pero existen plazos posteriores que aún no han vencido, pues la administración concursal que decida rehabilitar ese contrato, además de satisfacer todas las cantidades debidas al momento de la rehabilitación, debe asumir la obligación de realizar los pagos futuros con cargo a la masa (art. 69.1 LC). Pero el precepto también entra en juego cuando todos los plazos han vencido antes de la declaración de concurso, y algunos de ellos (los últimos) no han sido abonados. En tal caso la administración concursal podrá rehabilitar el contrato, pero tendrá que abonar todas las cantidades debidas, sin tener que asumir ya pagos futuros, pues no existen.

## **2. Previa resolución del contrato.**

El segundo presupuesto del art. 69 LC es que el contrato haya sido resuelto, y que la resolución “se haya producido dentro de los tres meses precedentes a la declaración de concurso”. Como el precepto no distingue, en principio cabe pensar que se refiere tanto a la resolución judicial como a la extrajudicial. Sin embargo, ello no se así. Pues si ya existe una sentencia judicial que declara el contrato resuelto no es posible rehabilitarlo. Más aún, basta la presentación por el transmitente del bien de la demanda de resolución contractual para que éste (el transmitente) pueda oponerse a la rehabilitación (art. 69.2 LC). En consecuencia, la resolución a que alude el art. 69.1 LC es la resolución extrajudicial. Como es sabido, en nuestro derecho cabe el ejercicio extrajudicial de la acción resolutoria. Se trata de la comunicación que el acreedor dirige al deudor dando por resuelto el contrato. Si bien será necesario acudir a los tribunales para que declaren que la resolución practicada por el acreedor es ajustada a derecho, cuando el otro contratante se opusiere a ella o no cumpliera las obligaciones liquidatorias que derivan de la misma.

Es necesario que la resolución del contrato haya tenido lugar dentro de los tres meses precedentes a la declaración de concurso. Aquí hay que tomar en consideración dos fechas: la de declaración de concurso, y la de resolución del contrato. En cuanto a la primera, ha de estarse a la fecha del auto de declaración de concurso (art. 21 LC). En cuanto a la segunda, dependerá del modo en que se produzca la resolución. Hay que tener en cuenta que la resolución extrajudicial es una declaración de voluntad de carácter recepticio, por lo que produce sus efectos cuando llega a conocimiento del destinatario, o más exactamente, cuando habiéndosela remitido el acreedor el deudor no puede ignorarla sin faltar a la buena fe (arts. 1262.II CC y 54.I CCom). Lo que no requiere un conocimiento real y efectivo por parte de éste; basta con la declaración llegue a su ámbito de control, y éste no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe. Con carácter general, ese será el momento en que el contrato debe considerarse resuelto. En otros casos, el requerimiento extrajudicial que el acreedor hace al deudor es de cumplimiento, y subsidiariamente, de resolución. El acreedor le exige extrajudicialmente el cumplimiento dentro de un plazo determinado, advirtiéndole de que en caso de no pagar el contrato se declarará resuelto. En este supuesto la resolución se produce si transcurrido el plazo fijado el deudor no cumple; esto es, el contrato queda resuelto el día siguiente al de la terminación del plazo concedido. Por otra parte, si se admite el pacto contractual que declara la resolución del contrato de pleno derecho tras el incumplimiento del deudor (pacto que no es válido en la compraventa de inmuebles, art. 1504 CC), la fecha de la resolución será aquella en que el contrato ha sido incumplido. Por último, adviértase que en determinados casos para que el acreedor pueda resolver el contrato es preciso que concurren requisitos concretos (por ejemplo, en la venta a plazos sometida a la LVPlaz sólo cabe cuando el comprador demora el pago de dos plazos).

La resolución del contrato tiene que haberse en los tres meses anteriores a la declaración de concurso. Este plazo se computa de fecha a fecha (art. 5.1 CC).

No es indiferente el tipo de incumplimiento del adquirente que ha provocado la resolución del contrato por el transmitente. Aunque no viene establecido expresamente en la LC, la resolución tiene que haberse producido por el incumplimiento del adquirente de la obligación de pagar los plazos aplazados o las cuotas del arrendamiento financiero. En definitiva, por el incumplimiento de la obligación de pagar la contraprestación en metálico acordada. Así resulta implícitamente del art. 69.1 LC, cuando exige como requisito para llevar a cabo la rehabilitación que la administración concursal pague o consigne todas las cantidades debidas por el deudor (concurtido), de donde se deduce que la causa de resolución ha sido el impago de los plazos pactados. En consecuencia, no se aplica el art. 69 LC cuando, por ejemplo, la resolución obedece al incumplimiento de la obligación del comprador, expresamente pactada en el contrato, de destinar el bien adquirido a un fin específico, o al incumplimiento del arrendatario financiero de su obligación de realizar una correcta explotación y mantenimiento del bien.

#### **IV. REQUISITOS DE LA REHABILITACIÓN.**

El art. 69.1 LC supedita la viabilidad de la rehabilitación del contrato al cumplimiento de tres requisitos: que la administración concursal comunique la rehabilitación al transmitente, que pague al transmitente o consigne todas las cantidades debidas en el momento de la rehabilitación, y que asuma la obligación de realizar los pagos futuros con cargo a la masa. Estos tres requisitos deben satisfacerse dentro de un determinado plazo. En este epígrafe se analizan estos requisitos. Pero antes resulta necesario examinar quién tiene la legitimación para ejercitar el derecho a rehabilitar el contrato.

##### **1. Legitimación.**

El ejercicio del derecho a rehabilitar el contrato de adquisición corresponde exclusivamente a la administración concursal. Cierto es que la iniciativa para adoptar esta decisión puede partir de la propia administración concursal o del propio concursado, pero es aquella la única legitimada para ejercitar el derecho. Con ello se pone de manifiesto que se trata de un derecho nuevo que se concede a la administración concursal, y no de un derecho cuya legitimación corresponda al concursado y que aquella ejercita por haber sido éste suspendido en el ejercicio de sus facultades patrimoniales de administración y disposición. De ser así la administración concursal tendría legitimación para ejercitar esa acción en los supuestos previstos en el art. 54 LC, que distingue en función de que el concursado haya sido suspendido o intervenido en el ejercicio de sus facultades patrimoniales. Sin embargo, no sucede así. La rehabilitación del contrato sólo puede ser pedida por la administración concursal, con independencia de la capacidad de obrar del concursado, esto es, al margen de que el concursado haya sido suspendido o intervenido en el ejercicio de sus facultades patrimoniales (art. 40 LC).

La exclusión de la legitimación al concursado puede venir justificada por el hecho de que la rehabilitación implica no sólo efectuar el pago de lo debido, sino la asunción de los pagos posteriores a cargo de la masa. Pero la iniciativa para rehabilitar el contrato puede partir del propio concursado, quien se lo comunicará a la administración concursal, única legitimada para ejercitar ese derecho. En cualquier caso, la administración concursal no ha de sentirse vinculada ni obligada por la solicitud que en ese sentido le formule el concursado. Es ella quien debe determinar si utiliza o no el derecho a rehabilitar el contrato, y en la adopción de esa decisión es plenamente autónoma. Por eso el concursado no puede acudir al juez del concurso para que sea este quien resuelva, en caso de que la administración concursal no acoja la petición realizada por el concursado. Tampoco podrá acudir al incidente concursal (art. 192 LC). Por otra parte, en la adopción de esa decisión la administración concursal se rige por las normas del art. 35 LC. En todo caso, la decisión de rehabilitar el contrato se adoptará siempre que se estime que es la más adecuada para los intereses del concurso (art. 43.1 LC).

##### **2. Notificación de la rehabilitación al transmitente.**

El primer requisito que debe satisfacerse para rehabilitar el contrato es notificar la rehabilitación al transmitente. En puridad, no se trata de un requisito que tenga que concurrir para que la administración concursal pueda rehabilitar el contrato. Pues la notificación es el modo de dar a conocer al transmitente el

ejercicio del derecho. En efecto, la administración concursal ejercita el derecho a rehabilitar el contrato mediante la notificación que realiza al transmitente en la que le comunica que ejercita ese derecho.

La LC no exige que esta comunicación tenga alguna forma especial. Rige, por tanto, el principio de libertad formal, por lo que, en principio, la comunicación puede realizarse en cualquier forma. Sin embargo, adviértase que la facultad de rehabilitar tiene un plazo de ejercicio determinado, y que en caso de controversia con el transmitente es a la administración concursal a quien incumbe probar que ejerció la facultad de rehabilitar dentro de ese plazo (art. 217.2 LEC). Por eso lo razonable es que practique la notificación de modo fehaciente, de modo que pueda acreditar no sólo el contenido de la comunicación, sino también la fecha de la misma.

La rehabilitación del contrato se realiza frente al transmitente del bien. Por eso es a él a quien hay que comunicar que se ejercita el derecho de rehabilitar el contrato. El derecho a rehabilitar no se ejercita contra el concursado que fue parte en ese contrato de adquisición del bien. Por eso no es un requisito de la rehabilitación el ejercicio del derecho frente al concursado. La LC ni siquiera impone a la administración concursal la obligación de comunicar al concursado que se ha ejercitado el derecho frente al transmitente. Esta medida no parece acertada. Hubiera sido más correcto exigir a la administración concursal que informe al concursado del ejercicio de la rehabilitación, aunque esta comunicación no constituya un requisito de la rehabilitación. Se consigue así que el concursado esté informado de esa circunstancia, y que, por tanto, no se vea sorprendido, por ejemplo, por el hecho de que el transmitente le envíe de nuevo el bien mueble. Téngase en cuenta que en muchos casos la rehabilitación se realizará sobre contratos que recaen sobre bienes muebles o inmuebles de gran interés para el concursado, por serle útiles para la continuación de su actividad profesional o empresarial. Por eso parece conveniente que esté informado de que la administración concursal ha rehabilitado ese contrato.

La rehabilitación del contrato, y por tanto, la notificación al transmitente de la voluntad de rehabilitarlo, debe producirse dentro de un determinado plazo. Tiene que llevarse a cabo “antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos” (art. 69.1 LC). De la remisión que el art. 85.1 LC hace al art. 21.1.5º LC se deduce que este plazo es de un mes, a contar desde la última de las publicaciones que con carácter obligatorio sean acordadas en el auto de declaración de concurso (el art. 23.1 LC establece cuáles son las publicaciones de carácter obligatorio). En realidad, el plazo es importante no sólo porque dentro del mismo tenga que ejercitarse el derecho a rehabilitar el contrato. También deben concurrir en ese plazo los dos requisitos adicionales previstos en el art. 69.1 LC: el pago o consignación de todas las cantidades debidas al transmitente, y la asunción por la administración concursal de la obligación de realizar los pagos futuros al transmitente con cargo a la masa del concurso.

### **3. Pago de las cantidades debidas.**

El segundo requisito es que la administración concursal “satisfaga o consigne la totalidad de las cantidades debidas en el momento de la rehabilitación”. Si se pretende la rehabilitación del contrato, consiguiendo de este modo que revivan sus efectos, como si nunca hubiera sido resuelto, deben abonarse al transmitente todas las cantidades que se le deben. Hay que colocar a este sujeto en la misma situación que tendría de no haberse producido el incumplimiento del concursado y la posterior resolución del contrato.

Es la administración concursal la que debe abonar al transmitente todas las cantidades que se le deben. Este pago debe realizarse con cargo a la masa del concurso, pues tienen la consideración de créditos contra la masa los que “en los casos de rehabilitación de contratos... correspondan por las cantidades debidas” (art. 84.2.7º LC).

En lo que concierne a la cuantía, la administración debe satisfacer “la totalidad de las cantidades debidas”. La fecha relevante para calcular esas cantidades es la del momento de la rehabilitación. El problema es determinar cuáles son las cantidades que el concursado debe al transmitente del bien. Como se ha señalado, el criterio interpretativo rector es el de la inmunidad del transmitente. Para fijar las cantidades debidas hay que tomar en consideración los plazos dejados de pagar, la fecha de la resolución y el tiempo transcurrido entre ésta y la rehabilitación. La administración debe pagar tales cantidades que dejen al transmitente en la misma situación que tendría de no haber habido incumplimiento. Debe abonarle todos los plazos dejados de pagar hasta el momento en que se produce la rehabilitación, con los intereses legales devengados desde la fecha de vencimiento de cada plazo impagado hasta que tiene lugar

la rehabilitación. Y en su caso, los gastos que ha tenido que sufragar el transmitente (por ejemplo, los originados al realizar el requerimiento resolutorio), y los daños y perjuicios que ese incumplimiento temporal haya provocado al transmitente. No creo que la administración deba satisfacer la pena convencional que en su caso se haya pactado en el contrato para el caso de resolución (siempre que sea legal), pues en verdad no tiene lugar el supuesto de hecho en ella previsto (la resolución), ya que el contrato ha sido rehabilitado.

Es posible que existan discrepancias en torno a la cuantía de las cantidades debidas al transmitente. Así, si la cantidad ofrecida a éste por la administración judicial es rechazada, podrá consignarla. En todo caso, si el transmitente se opone a la rehabilitación, por considerar insuficiente esa partida, y no consiente en que el contrato siga produciendo sus efectos, la administración concursal tendrá que formular una demanda incidental (art. 154.2 LC) para que el juez del concurso declare que la rehabilitación fue correctamente ejercitada o, en su caso, fije la cuantía exacta a que ascienden las cantidades debidas al transmitente.

El art. 69.1 LC sanciona que la administración concursal debe satisfacer al transmitente o consignar las cantidades debidas. Con la referencia a la consignación se pretende evitar que una actitud rebelde del transmitente, consistente en no admitir el pago de las cantidades debidas, pueda perjudicar a la administración concursal que pretende rehabilitar el contrato. Y ello porque sólo procede la rehabilitación cuando la administración concursal satisface esas cantidades dentro del plazo, lo que no será posible si el transmitente se niega a recibirlas. La consignación se rige por lo previsto en el CC (arts. 1176 a 1181), y en puridad no sólo procede en el supuesto de que el acreedor se niegue injustificadamente a recibir la cosa, sino también cuando concurra alguna de las hipótesis previstas en el art. 1176 CC. La consignación exige un procedimiento que la administración concursal debe cumplir. Se trata de un procedimiento de jurisdicción voluntaria que se regirá por la LEC 1881 (hasta que se apruebe la Ley de Jurisdicción Voluntaria). El hecho de que el deudor esté en concurso modaliza en parte este procedimiento. Así, y en cuanto a la autoridad judicial competente a la que ha de efectuarse la consignación de las cantidades debidas, esta será el juez del concurso, pues éste es quien tiene competencia objetiva para conocer de las acciones relativas a la existencia y al pago de los créditos contra la masa (art. 154.2 LC). Por otra parte, si el transmitente se opone a la consignación en cualquiera de las fases del procedimiento (por ejemplo, por no alcanzar la cuantía que él considera) se da paso al procedimiento contencioso, que en nuestro caso se tramitará por el cauce del incidente concursal (art. 154.2 LC).

La administración concursal tiene que abonar al transmitente las cantidades debidas antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos (art. 69.1 LC). Como ya se ha señalado, ese plazo es de un mes desde la última de las publicaciones que con carácter obligatorio sean acordadas en el auto de declaración de concurso.

#### **4. Asunción de pagos futuros con cargo a la masa del concurso.**

El tercer requisito que debe darse para que proceda la rehabilitación del contrato es que la administración concursal “asuma los pagos futuros con cargo a la masa” (art. 69.1 LC). Conviene advertir que este requisito puede no concurrir en algunos casos. Así sucederá cuando a la fecha de rehabilitación del crédito ya han vencido todos los plazos estipulados, de modo que la administración concursal deberá abonar al transmitente la totalidad de las cantidades debidas. Pero como ya no existe ningún plazo futuro pendiente de vencimiento, no es necesario que asuma la obligación de pagarlos con cargo a la masa.

De una primera lectura de la norma parece deducirse que, si se requiere que la administración concursal asuma la obligación de realizar los pagos futuros con cargo a la masa, ello es porque en ausencia de esa asunción expresa esos pagos futuros no deben efectuarse con cargo a la masa. Sin embargo, esta primera impresión es incorrecta. Pues con independencia de que los administradores concursales manifiesten o no su intención de pagar esos plazos con cargo a la masa, así habrá de ser necesariamente. Lo exigen los arts. 84.2.7º y 154 LC. Según el primero, tienen la consideración de créditos contra la masa los que en caso de rehabilitación de contratos “correspondan por las cantidades... de vencimiento futuro a cargo del concursado”. Y conforme al art. 154.1 LC, “antes de proceder al pago de los créditos concursales, la administración concursal deducirá de la masa activa los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra ésta”; créditos que además, “cualquiera que sea su naturaleza, habrán de satisfacerse a sus respectivos vencimientos, cualquiera que sea el estado del concurso” (art. 154.2 LC).



Que la administración concursal asuma los pagos futuros con cargo a la masa no significa, sin más, que esos pagos constituyan créditos contra la masa y sean sufragados por los bienes que componen la masa, con preferencia a los créditos concursales. Pues ello ya viene establecido en la LC. El requisito exigido por el art. 69.1 LC es distinto. La administración concursal tiene que comunicar al transmitente que los pagos futuros, relativos a plazos pendientes de vencimiento, podrán ser realizados con carga a la masa por ser ello factible. Por lo tanto, sólo procede la rehabilitación cuando el pago de los futuros pagos es realizable por existir en la masa del concurso dinero, bienes y/o derechos suficientes para poder hacer frente a ellos. No es que jurídicamente de esos pagos deba responder la masa. Lo que se exige es que la administración concursal afirme que es fácticamente asumible por la masa. Esta interpretación toma en consideración el interés digno de protección que tiene el transmitente. Si él ya había resuelto el contrato, teniendo derecho por tanto a recuperar el bien transmitido, no parece correcto que se admita la rehabilitación si no existe la práctica certeza de que los pagos futuros podrán ser efectivamente satisfechos con cargo a la masa.

Esta comunicación debe realizarla la administración concursal, y tiene como destinatario al transmitente. Y tiene que efectuarse antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos (art. 69.1 LC), esto es, en el plazo de un mes desde la última de las publicaciones que con carácter obligatorio sean acordadas en el auto de declaración de concurso. Lo normal es que se realice en la misma notificación en la que la administración concursal informa al transmitente del ejercicio de la rehabilitación. En todo caso, corresponde a la administración concursal acreditar el cumplimiento de este tercer requisito.

## **V. OPOSICIÓN A LA REHABILITACIÓN.**

### **1. Caracteres.**

Para que la administración concursal pueda rehabilitar el contrato de adquisición del bien deben cumplirse los tres requisitos ya analizados dentro del plazo fijado en la LC. Pero aun así el transmitente del bien que resolvió extrajudicialmente el contrato de adquisición puede, en determinados casos, oponerse a la rehabilitación. El art. 69.2 LC enumera tres causas de oposición a la rehabilitación que este puede alegar.

La oposición del transmitente a la rehabilitación es un derecho que este ostenta, una mera facultad, que puede o no ser ejercitada. Es posible que, por diversas razones, al transmitente que resolvió el contrato no esté en desacuerdo con el “renacimiento” del contrato mediante la rehabilitación. Si así es bastará con no oponerse a la rehabilitación ejercitada por la administración concursal.

La oposición a la rehabilitación consiste en una declaración de voluntad, unilateral y recepticia, realizada por el transmitente, y que tiene como destinataria la administración concursal, en la que se manifiesta la voluntad contraria a la rehabilitación, y el motivo concreto por el que ésta no debe prosperar. Debido a su carácter recepticio, produce sus efectos cuando llega a conocimiento de la administración concursal, o más exactamente, cuando habiéndosela remitido el transmitente a ésta no puede ignorarla sin faltar a la buena fe (arts. 1262.II CC y 54.I CCom).

La LC omite cualquier pronunciamiento sobre el plazo de ejercicio de la oposición, y sobre su forma. En cuanto al plazo, la buena fe con que deben ejercitarse los derechos (art. 7 CC) exige que se realice tan pronto como sea posible. Por lo que se refiere a la forma, si bien la LC no requiere ninguna en concreto, lo más razonable es que el transmitente manifieste su oposición mediante algún procedimiento que deje constancia del contenido y de la fecha, pues en caso de controversia jurídica es a él a quien incumbe probar que se opuso a la rehabilitación (art. 217.2 LEC). En cualquier caso, existen comportamientos del transmitente que implican la aceptación de la rehabilitación y que, en consecuencia, impiden una posterior oposición a la misma. Así sucede, por ejemplo, cuando el transmitente acepta el pago de las cantidades debidas que le ofrece la administración concursal.

### **2. Causas de oposición.**

El art. 69.2 LC enumera tres causas de oposición a la rehabilitación: el ejercicio por el transmitente de acciones de resolución del contrato o de restitución del bien, la recuperación legítima del bien por el

transmitente, habiendo éste devuelto o consignado la contraprestación recibida, y la disposición del bien por el transmitente a favor de tercero.

No son éstas las únicas razones que el transmitente puede alegar para oponerse a la rehabilitación. También puede justificar su oposición argumentando que no concurren los dos presupuestos que delimitan el ámbito de aplicación de la norma, o que no se dan los tres requisitos exigidos en el art. 69.1 LC para que prospere la rehabilitación. En consecuencia, puede además justificar su postura con los siguientes argumentos: que no celebró con el concursado un contrato de adquisición de un bien mueble o inmueble, que no se pactó el aplazamiento del pago, que la resolución extrajudicial por él instada tuvo lugar más allá de los tres meses anteriores de la declaración de concurso, que la rehabilitación no ha sido solicitada por la administración concursal sino por un tercero, que no ha recibido notificación de la administración concursal comunicándole el ejercicio del derecho a rehabilitar el contrato o que esta notificación se ha producido fuera de plazo, que la administración concursal no ha pagado ni consignado las cantidades debidas o que lo ha hecho fuera de plazo, y que la administración concursal no ha asumido la obligación de realizar los pagos futuros con cargo a la masa o que lo ha hecho fuera de plazo.

La acreditación y prueba de que concurre alguna de las causas de oposición a la rehabilitación corresponde a quien la alega, que es el transmitente (art. 217.2 LEC). Así lo establece además la LC, al disponer que el transmitente “habrá de acreditar suficientemente [la concurrencia de alguna causa de oposición] si no constare a la administración concursal” (art. 69.2 LC).

### **2.1. El ejercicio de acciones de resolución o de restitución del bien.**

La primera causa de oposición a la rehabilitación mencionada en el art. 69.2 LC es que “con anterioridad a la declaración de concurso” se haya “iniciado el ejercicio de las acciones de resolución del contrato o de restitución del bien transmitido”.

La LC exige que el acreedor (transmitente del bien) haya ejercitado determinado tipo de acciones. A pesar del silencio del precepto, debe tratarse de ejercicio judicial de estas acciones. Pues el ejercicio extrajudicial es un presupuesto de la aplicación del art. 69 LC, por lo que esa misma comunicación extrajudicial resolutoria no puede ser causa de oposición a la rehabilitación.

El inicio del ejercicio de las acciones judiciales debe efectuarse antes de la declaración de concurso. La fecha de la declaración de concurso es la del auto de declaración de concurso. Por su parte, la averiguación del momento en que ha de entenderse ejercitada judicialmente una acción nos remite a la cuestión de la litispendencia. La LEC establece expresamente que la litispendencia, con todos sus efectos procesales, se produce desde la interposición de la demanda, si después es admitida a trámite (art. 410 LEC). En consecuencia, la interposición de la demanda (que después es admitida a trámite) debe producirse antes de la fecha del auto de declaración de concurso. Así debe ser incluso en el caso de que el transmitente que tenga intención de demandar solicite, con carácter previo a la demanda, la práctica anticipada de alguna prueba (art. 293 LEC), la adopción de medidas de aseguramiento de la prueba (art. 297 LEC), alguna o algunas diligencias preliminares del art. 356.1 LEC, o la adopción de medidas cautelares, con apoyo en el art. 730.2 LEC. Sólo podrá oponerse a la rehabilitación si la posterior demanda judicial es admitida a trámite.

En cuanto a las acciones que se ejercitan judicialmente, pueden ser de dos tipos: la acción de resolución o la acción de restitución del bien transmitido. La primera no plantea problemas. Es la acción de resolución del contrato de compraventa del bien mueble o inmueble, o de resolución del contrato de arrendamiento financiero, fundada en ambos casos en el incumplimiento de la obligación de pagar los plazos pactados o las cuotas de amortización periódicas. La segunda acción plantea más dificultades, en la medida en que el legislador no especifica el tipo de acción, sino el objeto de la misma: la restitución del bien. Parece referirse a la acción de restitución del bien como consecuencia de la previa resolución del contrato. Se trata, por tanto, de la reclamación judicial que el transmitente hace al comprador (futuro concursado) solicitándose la devolución del bien, como obligación liquidatoria que surge tras la resolución del contrato. Aunque también puede comprender la acción de recuperación de la posesión por impago del arrendatario financiero que regula el art. 250.1.1º LEC.

La acción de resolución o de restitución del bien vendido o arrendado en leasing puede ejercitarse judicialmente por cualquiera de los cauces procedimentales admitidos en nuestro ordenamiento jurídico.

Así, podrá utilizarse el proceso declarativo que corresponda (juicio ordinario o juicio verbal) en función de la cuantía. Pero también podrán emplearse alguno de juicios verbales con especialidades previstos específicamente en el art. 250.1 LEC. Por ejemplo, si se trata de una venta a plazos de bienes muebles con reserva de dominio e inscrita en el Registro de Bienes Muebles, el acreedor (vendedor) podrá ejercitar una acción exclusivamente encaminada a obtener la inmediata entrega del bien, previa resolución del contrato (art. 250.1.11º LEC). Esta demanda se tramitará por los cauces del juicio verbal, aunque con determinadas especialidades (contenidas en los arts. 439.4, 441.4 y 444.3 LEC) que lo hacen aún más rápido. En materia de arrendamiento financiero sobre bienes muebles, el acreedor (arrendador financiero) dispone asimismo de la acción prevista en el art. 250.1.11º LEC, siempre que el contrato esté inscrito en el Registro de Bienes Muebles y el usuario haya incumplido. Con esta acción se reclama que el tribunal, con carácter sumario, decida la inmediata recuperación del bien cedido en arrendamiento financiero. La demanda se tramitará por los cauces del juicio verbal, con las especialidades establecidas en los arts. 439.4, 441.4 y 444.3 LEC.

Para que el vendedor a plazos con reserva de dominio pueda ejercitar la acción prevista en el art. 250.1.11º LEC es necesario que previamente se haya dirigido al comprador, a través de fedatario público, reclamándole el pago en los términos expuestos en el art. 16.2 LVPlaz [art. 16.2.d) LVPlaz]. Si una vez efectuada esta reclamación extrajudicial el comprador es declarado en concurso, la administración podrá rehabilitar el contrato si se cumplen los requisitos del art. 69.2 LC, pero el vendedor no podrá oponerse a la misma, pues todavía no ha interpuesto demanda judicial alguna de resolución contra el comprador. Si ante esta reclamación extrajudicial el comprador hace entrega voluntaria del bien [conforme a lo previsto en el art. 16.2.c) LVPlaz], tampoco podrá el vendedor oponerse a la rehabilitación, pues no concurre ninguna de las causas de oposición del art. 69.2 LC [tampoco la relativa a haber recuperado la posesión del bien por cauces legítimos, pues la LC exige además que se haya devuelto o consignado la contraprestación recibida, cosa que no sucede en el art. 16.2.c) LVPlaz]. Lo mismo puede predicarse de la acción prevista en el art. 250.1.11º LEC para el caso del arrendamiento financiero. Su ejercicio judicial sólo cabe cuando previamente el arrendador se ha dirigido al usuario, a través de fedatario público, reclamándole el pago [disp. adicional 1º.3.a) LVPlaz], y esta reclamación ha sido insatisfactoria, por no haber el usuario ni pagado ni entregado el bien al arrendador. En caso de que le haya entregado el bien sigue estando vedada al arrendador la posibilidad de oponerse a la rehabilitación del contrato.

Evidentemente, el ejercicio judicial de cualquier otro tipo de acción (distinta a la resolutoria o a la reclamación judicial de la restitución del bien) no es razón para frenar la rehabilitación del contrato solicitada por la administración concursal. Así sucederá, por ejemplo, con la acción de cumplimiento, o con la específica acción de cumplimiento que se ejercita por los cauces del art. 250.1.10º LEC. Se trata de la acción que dirige el vendedor a plazos con contrato inscrito en el Registro de Bienes Muebles contra el comprador, en la que, ante el incumplimiento de éste, se pide al tribunal que dicte sentencia condenatoria que después va a poder ser ejecutada exclusivamente contra el bien vendido a plazos. También esta es una acción de cumplimiento. Y su interposición antes de la declaración de concurso del comprador a plazos no es causa de oposición a la rehabilitación del contrato. En realidad, adviértase que la hipótesis que se analiza constituye una contradicción en sus propios términos, pues si uno de los presupuestos de aplicación del art. 69 LC es que el vendedor haya resuelto el contrato extrajudicialmente en los tres meses anteriores a la declaración de concurso, resulta difícil concebir que después de esa resolución extrajudicial, y también antes de la declaración de concurso, haya ejercitado ante los tribunales la acción de cumplimiento.

## **2.2. La recuperación legítima del bien por el transmitente y la devolución de la contraprestación.**

La segunda causa de oposición a la rehabilitación se produce cuando, antes de la declaración de concurso, el transmitente del bien “hubiese recuperado la posesión material del bien por cauces legítimos y devuelto o consignado en lo procedente la contraprestación recibida” (art. 69.2 LC).

Se trata del caso en el que las partes han cumplido las obligaciones liquidatorias que surgen tras la resolución extrajudicial del contrato. En efecto, si el vendedor recupera el bien porque se lo entregue voluntariamente el comprador, y si éste recibe la parte del precio que en su momento abonó, las dos obligaciones liquidatorias que surgen tras la resolución se extinguen por cumplimiento. Cuando esto sucede, el vendedor puede oponerse a la rehabilitación del contrato de compraventa insinuada por la administración concursal.

Como señala el precepto, el cumplimiento voluntario de las obligaciones liquidatorias tiene que producirse antes de la declaración de concurso, esto es, antes de que se dicte el auto en el que se declara el concurso del comprador o arrendatario financiero. Se exige además que el transmitente haya devuelto o consignado la contraprestación recibida. Puede, por tanto, haber devuelto al comprador la parte del precio recibida que corresponda. Aunque también podrá oponerse a la rehabilitación si en lugar de devolver la contraprestación procede a su consignación, bien porque el comprador (futuro concursado) se niega a recibirla, por considerar, por ejemplo, que no alcanza la cuantía que él estima procedente, bien porque concurre alguna otra causa de las establecidas en el art. 1176 CC. Por otra parte, se requiere que el transmitente haya devuelto o consignado “en lo procedente” la contraprestación recibida. Por consiguiente, de la contraprestación recibida tiene que restituir la cantidad que proceda, según la ley. En este sentido, el art. 10 LVPlaz establece las consecuencias de la resolución de un contrato de venta a plazos sometido a esta ley en caso de incumplimiento del comprador. En tal caso el vendedor deberá restituir todo el precio recibido, salvo algunas cantidades que tiene derecho a quedarse con ellas. Así, puede retener el 10 por 100 de los plazos vencidos a la fecha de la resolución, en concepto de indemnización por la tenencia de la cosa por el comprador [art. 10.1.a) LVPlaz]; y una cantidad igual al desembolso inicial, si existió, en concepto de depreciación comercial del bien; aunque cuando no existe desembolso inicial, o éste sea superior a la quinta parte del precio de venta al contado, la deducción se reducirá a esta última [art. 10.1.b) LVPlaz].

En esta segunda causa de oposición a la rehabilitación no tienen cabida aquellos supuestos en los que el vendedor a plazos o el arrendador financiero recuperar legítimamente la posesión del bien, pero no por una previa resolución de contrato, sino en el marco de un procedimiento específico destinado a exigir el cumplimiento del contrato. En estos casos no existe una devolución al comprador o arrendatario de la contraprestación recibida. Por eso no se aplica el art. 69.2 LC. Así sucede cuando el vendedor a plazos requiere de pago al comprador, a través de notario público, y el comprador no paga sino que entrega el bien a aquél [art. 16.2.d) LVPlaz]. O cuando es el arrendador financiero de un bien mueble el que realiza ese requerimiento de pago notarial al arrendatario incumplidor, y éste le entrega el bien [disp. adicional 1.3.b) LVPlaz].

### **2.3. La disposición del bien a favor de tercero.**

La tercera causa de oposición a la rehabilitación es que el transmitente “hubiese realizado actos dispositivos sobre el mismo [el bien] en favor de tercero” (art. 69.2 LC).

Se trata de aquellos casos en los que, tras la resolución del contrato, el vendedor o arrendador financiero, que ha recuperado la posesión material del bien por cauces legítimos (porque le hace entrega voluntaria del bien al propio comprador o arrendatario), dispone del mismo a favor de tercero, que queda protegido en su adquisición por las normas de protección de la apariencia (arts. 464 CC y 34 LH). Para que concorra esta causa de oposición no es necesario que el transmitente haya devuelto al adquirente (o consignado) la contraprestación recibida (si concurre también esta circunstancia se está en presencia de la segunda causa de oposición, ya analizada). El fundamento de esta tercera causa de oposición hay que buscarlo en la situación inatacable que tiene el tercero protegido en su adquisición por el principio de la apariencia.

Resulta dudoso si el acto de disposición del bien a favor de tercero debe haberse llevado a cabo antes de la declaración de concurso, o es posible que se realice después. El texto del art. 69.1 LC no lo aclara, pues del mismo modo que para las dos primeras causas de oposición a la rehabilitación sí lo recoge expresamente, no lo hace así para la tercera. En cualquier caso, hay que entender que también para esta será imprescindible que el acto de disposición del bien acontezca antes del auto de declaración de concurso.

## **VI. EJERCICIO DEL DERECHO A REHABILITAR EL CONTRATO.**

Como ya se ha apuntado, la única legitimada para solicitar la rehabilitación del contrato es la administración concursal. El ejercicio de este derecho puede (y debe) realizarse de manera extrajudicial. La administración concursal dirigirá una notificación al transmitente del bien antes de que finalice el plazo para la comunicación de créditos, y en ella expondrá su voluntad de dar por rehabilitado el contrato de adquisición del bien en cuestión. Una vez recibida la notificación, el transmitente del bien puede oponerse a la rehabilitación o no oponerse. La oposición tiene que hacerse de manera expresa, mediante

una declaración de voluntad recepticia emitida por el transmitente y dirigida a la administración concursal, en que manifiesta su oposición a la rehabilitación y el motivo en que funda esa conducta. La ausencia de oposición implica que la rehabilitación se ha producido, siempre que concurren los requisitos exigidos en el art. 69.1 LC.

Puede que el transmitente esté de acuerdo en la rehabilitación, y que de hecho las partes cumplan las prestaciones que provoca la rehabilitación del contrato. Sin embargo, es posible que el transmitente se oponga a la oposición, pero que la administración concursal estime que no concurre ninguna de las causas de oposición del art. 69.2 LC. En tal caso, ante la negativa del transmitente a considerar el contrato rehabilitado, a la administración concursal no le queda más opción que hacer valer su derecho judicialmente. Deberá interponer una demanda en la que solicita que se declare que la rehabilitación extrajudicial estaba bien hecha, por concurrir todos los requisitos exigidos en la LC. Esta demanda será tramitada por los cauces del incidente concursal (arts. 192 y ss. LC), y de ella va a conocer el juez del concurso, pues a este corresponde conocer de las acciones relativas al pago de los créditos con cargo a la masa (art. 154.2 LC). También puede suceder que el transmitente no se oponga a la rehabilitación, pero se niegue a cumplir las obligaciones que derivan de la rehabilitación (por ejemplo, restituir al concursado el bien vendido). De nuevo aquí no le queda otra opción a la administración concursal que interponer una demanda, exigiendo que se condene al transmitente a cumplir esas obligaciones.

En el incidente concursal que dirimen la administración concursal y el transmitente puede discutirse si concurren los presupuestos que conforman el ámbito de aplicación del precepto, si se dan los requisitos de la rehabilitación del art. 69.1 LC (cuya prueba corresponde a la administración concursal) y si el transmitente ha alegado y probado alguna de las causas de oposición a la rehabilitación del art. 69.2 LC. En todo caso, no creo que el juez pueda entrar a enjuiciar la oportunidad de la rehabilitación, en el sentido de valorar si ésta es o no beneficiosa para el concurso. Esta decisión corresponde exclusivamente a la administración concursal, y no está sujeta a control por parte del juez.

## **VII. EFECTOS DE LA REHABILITACIÓN.**

No establece la LC cuáles son los efectos de la rehabilitación, ni en el art. 69 LC, ni en el art. 68 LC, que regula la rehabilitación de los contratos de préstamo y de crédito. Sin embargo, es claro que tras la rehabilitación el contrato recupera su vigencia y eficacia, como si nunca hubiera sido resuelto. En consecuencia, el comprador recupera la posesión del bien (si es que la perdió), y en cuanto a la obligación de abonar los plazos futuros pendientes de vencimiento, estos créditos del transmitente tienen la consideración de créditos contra la masa (arts. 84.2.7º y 154 LC). Adviértase que estos créditos van a satisfacerse a sus respectivos vencimientos, cualquiera que sea el estado del concurso (art. 154.2 LC), y que su pago tiene carácter preferente respecto a los créditos concursales, pues la administración concursal antes de proceder al pago de éstos tiene que deducir de la masa activa los bienes y derechos necesarios para satisfacer los créditos contra la masa (art. 154.1 LC). Evidentemente, el pago de los plazos impagados por el comprador, que provocaron la resolución a instancias del vendedor, y el abono de los plazos que han vencido con posterioridad hasta la fecha de la rehabilitación, no es un efecto de esta rehabilitación. Constituyen más bien un requisito para que ésta tenga lugar, pues el art. 69.1 LC impone a la administración concursal la obligación de satisfacerlos para poder rehabilitar el contrato.

En todo caso, las prestaciones que deben ejecutarse tras la rehabilitación, con el fin de dejar a los contratantes en una situación semejante a como si nunca se hubiera producido la resolución, van a variar en función de que las obligaciones liquidatorias nacidas tras la resolución extrajudicial hayan sido realizadas o no, e incluso del destino que, en su caso, se le haya dado al bien.

Si la resolución extrajudicial no se ejecutó, resultará con el comprador sigue teniendo la posesión del bien. En tal caso, la rehabilitación no supone que tenga que recuperar su posesión, pues nunca la perdió. En cambio, si perdió la posesión del bien (por ejemplo, porque cumplió voluntariamente la obligación restitutoria derivada de la resolución extrajudicial), la rehabilitación le autoriza a recuperar el bien. Siempre, claro está, que esa recuperación sea jurídicamente posible, y no lo es, por ejemplo, cuando el bien se ha perdido, se ha consumido o ha sido enajenado a un tercero que está protegido por el principio de la apariencia (arts. 464 CC y 34 LH). En estos casos, la obligación de restituir el bien se sustituye por la de devolver el equivalente económico. Téngase en cuenta que la recuperación legítima del bien por el transmitente, o su enajenación a un tercero que deviene inatacable, constituyen causas de oposición a la

rehabilitación que pueden ser alegadas por el transmitente. Pero si no las alega, la rehabilitación se producirá, con los efectos que acaban de exponerse.

La rehabilitación también puede provocar ciertas consecuencias en los procedimientos judiciales que se hayan iniciado a instancias del transmitente del bien. Algunos de estos procesos judiciales pueden ser alegados por el transmitente para oponerse a la rehabilitación (en concreto, el ejercicio judicial de la acción resolutoria o de la acción tendente a recuperar el bien, art. 69.2 LC); pero a falta de invocación la rehabilitación del contrato tendrá lugar. La hipótesis citada acontece cuando ante el incumplimiento del comprador, el vendedor interpuso una demanda solicitando el cumplimiento al amparo del art. 250.1.10º LEC o utilizando el procedimiento declarativo correspondiente, o cuando ejercita judicialmente la acción resolutoria. Cuando se produce la rehabilitación estos procesos judiciales están en curso, y es evidente que se verán afectados por esa situación. Se trata, en mi opinión, de un caso de terminación del proceso regulado en el art. 22 LEC. No puede seguir tramitándose un proceso judicial en el que se pide el cumplimiento, cuando todas las cantidades debidas ya se han satisfecho y los plazos futuros son puntualmente pagados por la administración concursal.

Cabe preguntarse qué sucede si, una vez rehabilitado el contrato, la administración concursal no satisface los plazos que van venciendo. Es evidente que se trata de un supuesto de incumplimiento, y que el vendedor podrá reclamar judicialmente su cumplimiento, acción de la que conocerá el juez del concurso y que se tramitará por los cauces del incidente concursal (art. 154.2 LC). Si bien la sentencia estimatoria que se dicte no podrá ser ejecutada hasta que se apruebe un convenio, se abra la liquidación o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiere producido ninguno de estos actos (art. 154.2 LC).

También podrá el vendedor resolver el contrato. Así lo establece la última frase del art. 69.1 LC, al disponer que “el incumplimiento del contrato que hubiera sido rehabilitado conferirá al acreedor el derecho a resolverlo”. En principio, podría pensarse que el reconocimiento legal de este derecho a resolver el contrato es superfluo, pues viene establecido con carácter general en nuestro derecho. Sin embargo, conviene conocer el especial tratamiento que la LC hace de la resolución del contrato en los arts. 61 y 62 LC. Según el art. 62.1 LC, la declaración de concurso no afectará a la facultad de resolver los contratos en el caso de incumplimiento posterior al concurso. Pero la resolución sólo se prevé para el supuesto de que las dos obligaciones recíprocas estén pendientes de cumplimiento, tanto a cargo del concursado como de la otra parte, a la fecha de la declaración de concurso. De donde se deduce que, según el art. 62.1 LC, no puede resolverse el contrato cuando uno de los contratantes ha cumplido íntegramente su prestación. Y esto es precisamente lo que ocurre en el caso que nos ocupa. El contratante no concursado (vendedor) ha cumplido su prestación, pues ha entregado el bien conforme a lo pactado, y la otra parte contractual (el comprador) incumple después de la declaración de concurso. No procedería la resolución. Pero por aplicación del art. 69.1 LC sí cabe.

Dudoso es si un contrato resuelto, rehabilitado y de nuevo resuelto, puede volver a rehabilitarse. Esta posibilidad es rechazada por el art. 69.1 LC, que impide una “ulterior rehabilitación”. Incluso habría que llegar a la misma conclusión de no existir una previsión en este sentido en el art. 69.1 LC, pues no concurren los presupuestos necesarios para que ésta proceda. En particular, el requisito relativo a que la resolución extrajudicial sea anterior a la declaración de concurso, en concreto en los tres meses anteriores, no se da, ni puede darse.

Una de las cuestiones más peliagudas de la rehabilitación del contrato es los efectos que esta va a tener en las garantías del crédito. Como es conocido, lo habitual es que en los contratos el acreedor se asegure el cumplimiento del deudor, bien estableciendo algún tipo de garantía personal o real, bien mediante la concertación de algún tipo de seguro. El carácter accesorio de las garantías del crédito conlleva que, una vez resuelto extrajudicialmente el contrato de compraventa, y extinguida así la obligación del comprador de pagar determinadas cantidades a plazos, se extinga asimismo la garantía establecida para asegurar el cumplimiento. Después, la rehabilitación del contrato provoca que este reviva, en el sentido de seguir produciendo sus efectos como si la resolución nunca se hubiera producido. Lo que hay que determinar es si también reviven las garantías del crédito. Existen unos intereses en conflicto. Por una parte, el acreedor no puede verse perjudicado por la rehabilitación, en el sentido de perder las garantías pactadas para asegurar el pago de los plazos futuros. Por otra, el garante no deudor tampoco tiene que sufrir perjuicio alguno por la rehabilitación; si su condición de garante desapareció por la resolución extrajudicial, no parece razonable que recupere ese estatus por una decisión que toma la administración concursal. Los problemas son menores cuando es el propio deudor el que ha sido parte en el contrato de garantía, por

ejemplo, constituyendo una hipoteca sobre un bien de su propiedad en garantía del pago de los plazos futuros. Pero la situación es difícil de resolver cuando ha sido un tercero el que ha celebrado un contrato de garantía real, o es un tercero el que se ha obligado a cumplir caso de no hacerlo el deudor principal (fianza). Adviértase que es posible incluso que la extinción de la garantía se haya hecho constar ya en los registros públicos. Surgen un cúmulo de problemas a los que el legislador debía haber dado un tratamiento específico.