

NEWSLETTER JULIO 2014

ÁMBITO CONCURSAL

LA COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, A LA LUZ DE LA SENTENCIA DICTADA POR EL TRIBUNAL SUPREMO (SALA CIVIL, SECCIÓN 1ª) NÚMERO 188/14 DE 15 ABRIL

De acuerdo con lo previsto en el artículo 58 LC, declarado el concurso, no procederá la compensación de los créditos y deudas del concursado, pero producirá sus efectos la compensación cuyos requisitos hubieran existido con anterioridad a la declaración, aunque la resolución judicial o acto administrativo que la declare se haya dictado con posterioridad a ella.

La reciente Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 abril 2014, analiza la prohibición de compensación de créditos en un supuesto de resolución judicial de contrato de arrendamiento, en el que la propiedad procede a compensar la fianza entregada por la arrendataria - concursada con las rentas pendientes de pago derivadas del contrario de arrendamiento.

En síntesis, los hechos probados en la Sentencia son, por un lado, la existencia de un contrato de alquiler entre Propiedad y sociedad declarada en concurso (arrendataria), fruto del cual se entregó en concepto de fianza la cantidad de 405.940 €. Por otro lado, la falta de pago de las rentas dio lugar a que se tramitara un procedimiento judicial de desahucio por el que se dictó sentencia en fecha 19 julio 2010, en el que se condenó a la sociedad arrendataria al pago de 5.837.026,44 € en concepto de rentas impagadas y otros conceptos.

Por último, se declaró la firmeza de la sentencia que acordó la resolución de la relación arrendaticia en fecha 1 septiembre 2010 y la devolución de la posesión (entrega de llaves) se llevó a cabo en fecha 15 septiembre, misma fecha en que se declaró el concurso de la mercantil arrendataria.

La cuestión de fondo se centra en determinar cuándo se tiene por finalizado el contrato de arrendamiento, si con la resolución judicial firme que así lo declara o con la entrega de posesión del mismo, momento en el que dejan de devengarse rentas.

La sociedad en concurso entiende que no procede la compensación por cuanto en el momento en que se entrega el inmueble y, en consecuencia, dejan de devengarse

rentas, la sociedad ha sido declarada en concurso de acreedores. En consecuencia, en atención a lo dispuesto en el artículo 58 LC, y a fin de no vulnerar el principio de la *par conditio creditorum*, la compensación realizada por la Propiedad no es ajustada a Derecho.

La Sala desestima los argumentos esgrimidos por la sociedad en concurso por considerar que la compensación es una forma de extinción de obligaciones que opera "ope legis" cuando se dan los presupuestos previstos en los arts. 1195 y 1196 del CC (deudas vencidas, líquidas y exigibles).

En el presente caso, la sentencia que declaró la resolución del contrato y dio por vencida la obligación de devolución de la fianza por parte del arrendador es de 19 de julio de 2010 y la firmeza de la sentencia fue declarada en providencia de 1 de septiembre de 2010. Por otro lado, el crédito que ostentaba el arrendador era muy superior al importe de la fianza; la deuda del concursado era vencida, líquida y exigible; **y los efectos de la resolución del contrato son a partir de la interposición de la demanda que estimó procedente la sentencia, siendo las rentas exigibles desde sus respectivos vencimientos.**

La circunstancia de que la entrega de las llaves se hiciera efectiva el mismo día en que se dictó el auto de declaración de concurso, el 15 de septiembre de 2010, no hubiera impedido considerar que los requisitos para que operara la compensación "ope legis" se hubieran producido con anterioridad a la declaración concursal, como muy tarde el 1 de septiembre de 2010, en que se declaró firme la sentencia declarativa de resolución del contrato. Pero, en el presente caso, no se aplica la compensación como forma de extinción de obligaciones sino como mecanismo de liquidación del contrato, resuelto por una sentencia firme.

La posesión indebida del concursado, que demora la entrega de llaves hasta que se dicta el auto de declaración del concurso, no devenga rentas como alega la recurrente para estimar no finalizado el contrato, sino que, en su lugar, genera daños y perjuicios, conforme determinan los artículos 1101 y 1103 CC, siendo las rentas la determinación del "quantum" indemnizatorio. En el presente caso, la administración concursal si hubiera pretendido prolongar el contrato podría haber intentado rehabilitar su vigencia según prevé la Ley Concursal, por lo que ahora no puede pretender alargar los efectos del contrato, bajo su sola voluntad.

Barcelona, 1 de Julio de 2014.