

# **LA RESOLUCIÓN POR IMPAGO DEL PRECIO DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA EN EL CONCURSO DEL COMPRADOR (\*)**

MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA  
Profesor Titular de Derecho Civil (Universidad de Sevilla)

*SUMARIO:* I. LA RESOLUCIÓN POR IMPAGO DEL PRECIO DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA EN EL CONCURSO DEL COMPRADOR EN EL ART. 56 LC. 1. Supuestos que se pueden incluir en la norma. 2. La publicidad de la condición resolutoria o de la reserva de dominio. II. LA RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA EN LOS ARTS. 61 Y SS. LC. III. LA SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 2007 DEL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE BILBAO (AC 2007/2068). ANEXO. ARTÍCULOS DE LA LEY CONCURSAL CITADOS EN LA COMUNICACIÓN.

---

\* El presente trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación DER2008-04305/JURI de la Secretaría de Estado de Universidades.

## **I. LA RESOLUCIÓN POR IMPAGO DEL PRECIO DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA EN EL CONCURSO DEL COMPRADOR EN EL ART. 56 LC**

### **1. Supuestos que se pueden incluir en la norma**

El art. 56 LC, bajo la rúbrica «Paralización de ejecuciones de garantías reales», contempla, junto con las típicas garantías reales que recaen sobre bienes muebles o inmuebles, otras situaciones diferentes. Interesa destacar en esta comunicación, tal como se acota en su título, el régimen de la resolución por impago del precio en el supuesto de la compraventa inmobiliaria. Es obvio que un trabajo de esta naturaleza no puede más que señalar someramente algunos de los problemas que se plantean, y las soluciones que consideramos preferibles. Debe quedar para otra ocasión la justificación más pormenorizada de nuestras opiniones (no obstante, algunas de esas ideas ya pueden encontrarse desarrolladas en nuestra monografía: *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*. Thomson-Civitas, Cizur Menor, 2006).

Debemos destacar los siguientes datos acerca de la regulación contenida en el art. 56 LC:

- 1º. Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar o continuar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación.
- 2º. Tampoco podrán ejercitarse durante ese tiempo, cuando se refieran a los mismos bienes afectos a la actividad profesional o empresarial, las acciones resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad.

Esta comunicación versa sobre las hipótesis incluidas en el segundo supuesto acabado de mencionar. A este respecto la resolución de la compraventa de inmuebles por impago del precio puede producirse en tres tipos de contratos

que presentan ciertas diferencias desde el punto de vista de la voluntad de las partes, y, naturalmente, en cuanto a sus efectos y naturaleza:

- La compraventa con precio aplazado, en la que no se hayan pactado garantías para el vendedor.
- La compraventa en la que se ha pactado a favor del vendedor una reserva de dominio hasta el completo pago del precio.
- La compraventa en la que se haya establecido una condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado.

En los dos últimos supuestos, puede plantearse a su vez la cuestión de la inscripción registral del pacto de reserva de dominio y de la condición, o su falta, materia de la que nos ocuparemos luego.

El art. 56 deja abierta la puerta a que las acciones recuperatorias de los bienes vendidos subsistan tras el concurso, porque sólo así pueden *suspenderse* durante un período determinado de tiempo cuando recaen sobre determinados bienes. Desde el punto de vista del art. 56 LC no parece haber obstáculos en que la resolución funcione con plenitud de efectos y pueda oponerse al concurso.

¿Es aplicable de modo indiferenciado el art. 56 LC a estas tres situaciones a las que nos acabamos de referir? Si esto fuera así, tendríamos que el vendedor podría ejercitar la acción resolutoria por incumplimiento del pago del precio en cualquiera de las anteriores tres hipótesis, sin que la declaración del concurso le afectara lo más mínimo, salvo que los bienes estuvieran dedicados a la actividad profesional o empresarial del concursado. En este último caso, habría que atenerse a la paralización de dicha acción ordenada por el precepto.

Literalmente parece que nada hay en la letra del precepto que impida la conclusión anterior; otra cosa será lo que pueda deducirse de una interpretación sistemática de la Ley, o de las valoraciones finalistas que procedan. Pero a favor de la estricta literalidad aboga también con claridad un párrafo de la propia EM: «la Ley extiende el tratamiento de las acciones de ejecución de garantías reales (...) a las resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago de precio aplazado». Podríamos decir, *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. Porque no se justifica aquí la equiparación de efectos de las garantías reales y las acciones resolutorias a partir de una identidad de naturaleza entre ellas; quizá ello podría ser así porque pesen en esta norma

los antecedentes brindados por los arts. 908 y 909 C de C, interpretados en el sentido de que los bienes que se encuentren en la masa pueden ser extraídos de la misma en tanto no hayan sido pagados por completo.

La conclusión, no obstante, resulta llamativa porque si bien las dos últimas fórmulas recordadas hace un momento existe una clara justificación para la equiparación con las garantías reales, en el primer caso esa justificación es mucho más difícil. En los tres supuestos anteriores hay dos fórmulas de garantía, porque se han concretado unos pactos que añaden al crédito un refuerzo de sus efectos normales; mientras que en la otra fórmula, no se ha dotado al crédito de una eficacia mayor. No existe, pues, técnicamente, una garantía (así, también, CLEMENTE, «Los efectos de la declaración de concurso del comprador en la compraventa de inmuebles sometida a condición resolutoria por impago del precio», *ADCo*, nº 10, 2007, p. 220)

Tampoco deja de producir extrañeza que en las dos fórmulas de garantía que venimos citando, según el art. 90.1.4º, exista una pretensión de cobro con un *ius distrahendi* sobre la cosa, en lugar de una recuperación dominical *ex lege commissoria* (v. CARRASCO PERERA, *Los derechos de garantía en la Ley Concursal*, Madrid, 2004, p. 187; pero esta facultad de cobro preferente ha sido defendida brillantemente por MIQUEL GONZÁLEZ, «La reserva de dominio», en *VVAA, Historia de la Propiedad. Crédito y Garantía*, Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, Madrid, 2007, pp. 525 y ss., *passim*). Obviamente el art. 90.1.4º LC no llega a tanto como a equiparar las consecuencias de la simple resolución, a las que producen la reserva de dominio o la condición resolutoria expresa.

La única matización que cabría hacer con base en la estricta literalidad sería la que lleva a diferenciar entre el régimen de los bienes afectos a actividades profesionales y el de los que no lo están. En el caso de los primeros la paralización de la ejecución (ex art. 56 LC) comportará que en tanto se mantenga la misma los administradores podrán sopesar la conveniencia del pago del crédito (cfr. art. 155 LC); en cambio, para los demás bienes, como el art. 56 LC no establece la paralización de la ejecución, ante el posible incumplimiento de la deuda por el concurso, el vendedor va a poder ejercitar inmediatamente su garantía, lo cual impedirá que la administración ejercite la facultad de pago (justamente por la limitación que el art. 1504 CC establece para los bienes inmuebles, que es la norma que nos afecta a nuestro caso).

Ahora bien, en el propio art. 155.2 LC se encuentra un tanto traicionada la idea de la pretendida inclusión en el art. 56 de todos los tipos de acciones

resolutorias a las que al principio hacíamos referencia. En efecto, las facultades a las que se refiere el art. 155.2 LC vienen aplicadas al caso de créditos con privilegio especial y este sólo lo concede el art. 90.1.4º LC al crédito en el caso de la compraventa en la que se haya pactado a favor del vendedor una reserva de dominio hasta el completo pago del precio, o una condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado. En cambio no existe la preferencia en el caso de la simple compraventa con precio aplazado. Obviamente esto no puede significar que en este último caso quede descartada la posibilidad de pago por los administradores del concurso, porque negarla sería absurdo. En realidad, a nuestro juicio, lo que cabe deducir del art. 90.1.4º y del art. 155 LC, en conexión con el art. 56 LC, es que es necesario separar un tanto el régimen de la resolución normal del de los supuestos en que exista una garantía adicional.

De ese modo se entiende también mejor la equiparación que el art. 56 LC hace de la resolución con las garantías reales. En suma, para nosotros, la normal resolución por incumplimiento no debe equipararse nunca a una garantía real, por lo que no le resultaría de aplicación este último precepto. En cambio, tanto la cláusula resolutoria como la reserva de dominio, estén o no inscritas en el Registro de la Propiedad, estarían equiparadas en dicho precepto a las demás garantías reales.

## **2. La publicidad de la condición resolutoria o de la reserva de dominio**

Probablemente las cosas se podrían dejar en este punto, si no fuera porque en la doctrina se está afianzando la opinión de que la condición resolutoria o la reserva de dominio no inscritas en el Registro de la Propiedad no podrían tener efectos contra el concurso. Se pretende fundamentar dicha propuesta en el contenido del art. 11 LH, según el cual dicha condición no inscrita carece de efectos contra terceros. Asimismo se ha alegado a estos efectos la norma del art. 90.2 LC en la que, para dotar de privilegio al crédito se exige que la garantía haya sido «constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros» (en este sentido, CLEMENTE, «Los efectos de la declaración de concurso del comprador en la compraventa de inmuebles sometida a condición resolutoria por impago del precio», cit., pp. 220-221).

Es necesario aclarar cuál es el significado correcto, a nuestro juicio, de estos preceptos, y, por tanto, la solución de la pregunta acerca de la condición

resolutoria o la reserva de dominio no inscrita. Nos parece que la idea de que no deban existir garantías reales ni privilegios sin una publicidad que permita a los futuros acreedores conocer la existencia de aquéllos, es absolutamente errónea en nuestro sistema, por más que sea un lugar común. Se debe descartar, pues, que la falta de publicidad registral de la condición resolutoria o de la cláusula de reserva de dominio, impida su eficacia frente a los acreedores. La razón es bien clara: la publicidad registral no es un mecanismo que funcione en beneficio de los acreedores; éstos no pueden legítimamente confiar en la inexistencia de cargas sobre los bienes del deudor cuando éstas permanezcan al margen del Registro de la Propiedad. Las cargas y derechos reales que no consten en el Registro solamente no perjudican al tercero específicamente registral: y los acreedores nunca lo son, ni siquiera cuando han logrado que se practique sobre el inmueble una anotación preventiva de embargo (cfr. referencias doctrinales en *La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*, cit., pp. 125 y ss.; debe añadirse hoy el trabajo de MIQUEL GONZÁLEZ, «La reserva de dominio», cit., pp. 525 y ss.).

Las razones para justificar la afirmación anterior pueden ser las siguientes:

- a) En nuestro ordenamiento, los requisitos publicitarios en la transmisión, constitución o extinción de los derechos reales no se dirigen a proteger a los acreedores, por lo que éstos quedarán afectados por los derechos reales aunque no cuenten con publicidad.
- b) Incluso si la inscripción de una garantía real en el Registro de la Propiedad tuviera carácter constitutivo, esa inscripción no sirve a los efectos de protección de los acreedores, sino a la de los adquirentes de derechos reales.
- c) Si desde el propio texto del art. 90,2 LC nos situáramos en los presupuestos de la opinión contraria a la nuestra y nos preguntáramos en qué momento debería estar inscrita la garantía en el Registro de la Propiedad, sólo podríamos dar una respuesta: la fecha de la declaración del concurso. Difícilmente, entonces, podría verse en la publicidad registral un mecanismo destinado a hacer cognoscibles los privilegios ante la decisión que debe tomar un acreedor sobre la conveniencia de otorgar o no crédito a una determinada persona.
- d) Es muy ilustrativo recordar el caso del conflicto entre el acreedor embargante de un bien, y los adquirentes de derechos reales sobre ese

mismo bien, que traen causa de un negocio dispositivo del deudor, anterior al embargo, pero que no habían inscrito su adquisición (vid. nuestra monografía *Efectos jurídico-reales del embargo de inmuebles en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Civitas, Madrid, 2005). Hasta el día de hoy nadie ha propuesto que la fecha relevante para resolver la colisión entre los dos intereses en presencia fuera la de los créditos enfrentados (título de adquisición del derecho real, frente a la fecha del crédito que obtuvo el embargo); a lo más que han llegado algunos autores es a considerar que el acreedor que logra una anotación preventiva de embargo debiera estar inmunizado frente a actos dispositivos del deudor no inscritos en el Registro de la Propiedad en ese momento. Pero incluso esta última opinión es minoritaria en la doctrina y no resulta acogida por la Jurisprudencia, por lo que si ni siquiera en este caso el Registro presta un auxilio relevante al acreedor, ¿cómo se va a poder sostener en general que las garantías reales o privilegios no publicados no pueden perjudicar a los demás acreedores del mismo deudor? Esta conclusión constituiría un auténtico salto en el vacío, pues no existe en nuestro ordenamiento ningún fundamento normativo para la misma. En definitiva, el Registro no puede proteger a los acreedores contra el riesgo de la insolvencia del deudor, a pesar de la apariencia de solvencia que pueda prestar el Registro al acreedor que acude a comprobar al mismo la pertenencia al deudor de ciertos bienes. Puede suceder, incluso, que esa comprobación fuera la causa de la concesión del crédito, pero es obvio que en sí misma la aparente solvencia de una persona en razón de lo que publica el Registro nada puede significar desde el punto de vista jurídico, incluso aunque en ese momento el Registro fuera exacto (lo cual es mucho suponer). Cualquier persona mínimamente informada sabe que incluso quien es solvente al contraer la deuda, puede no serlo al tratar de cobrársela ya que contraer una deuda no limita la disponibilidad de los bienes propios del deudor. La única forma que tienen los acreedores que quieren utilizar en su beneficio los pronunciamientos registrales es constituir a favor de sus créditos alguna garantía de tipo real, adelantándose en la inscripción a los posibles titulares extrarregistrales.

Obviamente todo lo anterior significa que la cláusula resolutoria o la reserva de dominio pueden ser oponibles a terceros acreedores siempre que cuente con fecha cierta. Esto será lo que permita excluir la existencia de una confabulación entre el deudor y el acreedor garantizado para perjudicar los derechos de los demás acreedores. En aplicación, pues, de los arts. 1218 y 1227 CC (y analógicamente también del art. 1865 CC relativo a la prenda), sería necesario que la cláusula de garantía figurara en escritura pública, si bien ello no sería indispensable siempre que se pueda demostrar de otro modo la autenticidad y certeza de la fecha del documento privado. Por tanto, en nuestro caso, los requisitos a los que se refiere el art. 90.2 LC no vendrán representados por la inscripción registral de la misma, sino por la válida existencia del pacto de garantía en cualquier forma documental, siempre que la fecha del mismo no presente problemas de autenticidad.

## **II. LA RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA EN LOS ARTS. 61 Y SS. LC.**

De lo dicho hasta ahora debería resultar la posibilidad de ejercitar (en algunos casos) la resolución de la compraventa de inmuebles cuando se incumpla el pago del precio, pese a que el comprador haya sido declarado en concurso. Pero quizá la conclusión anterior armonice mal con otro conjunto de disposiciones que la propia LC dedica a los efectos de la declaración de concurso sobre los contratos con obligaciones recíprocas. Nos referimos a los arts. 61 y ss. LC, que regulan la posibilidad de resolver los contratos de carácter bilateral. En estos preceptos no está tan claro que exista siempre la posibilidad de resolución tras el concurso por el incumplimiento del pago del precio.

En los aspectos que ahora nos interesan nos permitimos recordar el contenido de los arts. 61 y 62 LC, subrayando sus consecuencias sobre la compraventa de un bien inmueble cuyo comprador es declarado en concurso. No obstante hay que tener presente que los preceptos regulan la materia de modo general, sin referirse concretamente al contrato de compraventa; de ahí el problema que puede plantearse cuando estos artículos choquen con el art. 56 LC:

- 1º. En los contratos celebrados por el deudor del precio (comprador), cuando en el momento de la declaración del concurso una de las partes hubiera cumplido íntegramente sus obligaciones y la otra

tuviese pendiente el cumplimiento total o parcial de las recíprocas a su cargo, la deuda que corresponde al comprador se incluirá en la masa pasiva del concurso.

- 2º. La declaración de concurso no afectará a la facultad de resolución de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte, por incumplimiento posterior de cualquiera de ellos.

Por un lado tendríamos el dato inequívoco de que el art. 56 LC, en su párrafo 1, segunda parte, equipara a las garantías reales «las acciones resolutorias de ventas de inmuebles». Por otro lado, existen las previsiones específicas acerca de la resolución que acabamos de recordar y eso lleva a la duda razonable de si estamos obligados a aplicar estas normas a la resolución de la compraventa. Naturalmente si procediera esto último la clave que nos permitiría entender procedente o no la resolución, va a estar en el punto relativo a si las prestaciones del vendedor han sido o no plenamente cumplidas. Parece que si dichas prestaciones fueron cumplidas y solamente resta el cumplimiento del pago del precio por parte del vendedor, la resolución no sería posible (cfr. art. 61.1 LC), mientras que si subsistiera al menos una parte de la prestación del vendedor la resolución de la compraventa sí sería posible.

En una obra anterior opinamos (*La reserva de dominio inmobiliaria en el concurso*, cit., pp. 164 y ss.) que no se podría dudar de la especificidad de las acciones relativas a las garantías reales, frente a las acciones relativas a la resolución de los contratos. Es decir, pensamos que la resolución por incumplimiento, al menos cuando está adornada de una eficacia real como sucede en la reserva de dominio y en la condición resolutoria, se extrae por la Ley del régimen normal de la resolución, y merece un tratamiento especial en el que la resolución queda solamente limitada en muy determinados casos durante un año desde la declaración del concurso, o, sin necesidad de agotar ese plazo, hasta que se apruebe un convenio que no afecte a esos bienes.

Las hipótesis en las que esta paralización procede son las ya conocidas: aquellas en las que simultáneamente se produzca la coincidencia de dos elementos; el concurso de un profesional o un empresario, y la existencia de una garantía real que recaiga sobre bienes afectos a la actividad profesional o empresarial. En los demás casos, existiría la posibilidad de que el vendedor resolviera el contrato y recuperara el bien, siempre que se haya producido el incumplimiento del comprador.

En este sentido, la aplicación al contrato de compraventa con precio aplazado de las reglas de los arts. 61 y 62 LC se debe hacer en coordinación con el artículo 56 de la misma. Por eso, resultaría excluido que los contratos en que juegue una garantía en sentido propio (reserva de dominio y condición resolutoria expresa) puedan ser calificados como aquellos a los que se refiere el párrafo primero del art. 61 LC (contratos en los que una de las partes ha cumplido íntegramente su prestación), si de ello se pretende deducir que va a resultar impedida la resolución por incumplimiento (cfr. art. 62.1 LC). La razón nos parece clara: si la resolución de una compraventa no fuera posible en el concurso en virtud de la aplicación de este precepto y esto sucediera de forma general y sin sujeción a requisito alguno subjetivo ni objetivo, sería incoherente e inútil que el art. 56 LC se dedicara a establecer unos rígidos requisitos para poder lograr la paralización de unas acciones que, por hipótesis, no existirían. En cambio, si el art. 56 LC establece esos límites para el ejercicio de la resolución en los casos en que venga acompañada de una garantía real, debe ser porque considera que dicha resolución es generalmente posible, sin límites de ninguna clase: aquí la Ley nos estaría brindando un apoyo sistemático que facilita la interpretación de los arts. 61 y 62 LC en el caso de la compraventa. Igualmente, también evitaríamos el posible obstáculo representado por la aparente exigencia del art. 62.1 LC de que el incumplimiento que puede dar lugar a la resolución deba ser posterior al concurso; parece mucho más lógico entender que cualquier incumplimiento pueda dar lugar a la resolución, sea anterior o posterior al concurso: ello parece deducirse del art. 56 LC que presupone la existencia de incumplimientos anteriores a la declaración del concurso, pues habla de acciones ya iniciadas o que se pretendan iniciar. Vendría, pues, a establecer esta norma un criterio especial para el caso de que existiera una garantía real, que facilita la interpretación de las normas relativas a la resolución de los contratos.

Por otro lado, no se debe olvidar que la resolución del contrato de compraventa es necesaria también en los casos en que se pacte la reserva de dominio: no es factible una simple separación de los bienes apoyada en el art. 80 LC. En efecto, en la reserva de dominio no estamos ante la hipótesis en la que el vendedor todavía no ha verificado la entrega, supuesto en el que podría pensarse que su posición es mucho más cómodamente pasiva: no vendrá obligado a efectuar la entrega en tanto que el comprador no cumpla y podrá esperar la reclamación del comprador, sabiendo que entonces se opondría eficazmente a la entrega. En cambio, en la reserva de dominio no es posible

esa cómoda postura pasiva, ya que el vendedor ha perdido la posesión de la cosa, y debe asumir la defensa activa de su posición jurídica, solicitando su devolución. Pero, obviamente, ello le exige destruir la eficacia del título en virtud del cual el comprador posee; es decir, debe resolver el contrato de compraventa; no hay, pues, un automático derecho de separación a favor del vendedor. Por este motivo, aunque la posición del vendedor sea sólida (en cuanto que sigue siendo titular de un derecho real), también lo es la posición del comprador, que tiene que ser demandado por la contraparte para perder la posesión de la cosa.

Teniendo en cuenta lo anterior, es obvio que para que pueda producirse la resolución del contrato de compraventa en que se insertó la cláusula de reserva de dominio es necesario que se produzca o haya producido incumplimiento. En particular no basta que se haya pactado la resolución automática por la declaración de concurso, porque esa posibilidad se encuentra excluida por la Ley que considera por no puestas «las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración del concurso de cualquiera de las partes» (art. 61.3 LC). Ahora bien, pactada por las partes la reserva de dominio, el ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del vendedor puede equivaler, hasta en el peor de los casos (es decir en el hipotético e improbable supuesto de que ni en la acción se acumule la pretensión de resolución del contrato y ni siquiera haya precedido un requerimiento resolutorio del vendedor al comprador) a la resolución del contrato de compraventa. Es cierto que el comprador podrá alegar para defenderse de la reivindicación la existencia del contrato, pero también que si el vendedor acredita el incumplimiento del mismo, podrá declararse resuelto en el mismo procedimiento. Por eso se puede seguir diciendo bajo la Ley Concursal que el vendedor con reserva de dominio está legitimado para ejercitar la acción reivindicatoria contra el comprador que no paga o, mejor dicho, contra el concurso.

La tesis acabada de exponer, nos parece perfectamente aplicable también al supuesto de la condición resolutoria expresa. En cambio, dudamos mucho que lo sea al caso de la compraventa con precio aplazado, en la que no se haya pactado una especial garantía y en la que juegue simplemente la normal cláusula resolutoria por incumplimiento.

Matizando la opinión anterior, recientemente se ha propuesto fundamentar la posibilidad de resolución, en el caso de la reserva de dominio, en otra clase de argumentos (MIQUEL GONZÁLEZ, «La reserva de dominio», cit.,

p. 597). En concreto se ha partido de la idea de que la facultad de resolver el contrato en el concurso no cambia según esté dotada de eficacia real o no lo esté. Pero se estima que el contrato de compraventa con pacto de reserva de dominio está pendiente de cumplimiento por ambas partes en tanto no se satisface la totalidad del precio. Es obvio que, por hipótesis, ese pago a cargo del comprador está pendiente; y por parte del vendedor, estaría pendiente de cumplir la transmisión de la propiedad a la que dicho vendedor se habría comprometido.

Se ha hecho notar, con razón, que «en este tipo de contratos no hay que traer a colación el tema de si el vendedor está obligado en el Código civil a transmitir la propiedad, pues es evidente que las partes la han pactado como contenido contractual. El modelo del Código civil –cualquiera que sea la interpretación que merezca– es un modelo dispositivo, por lo que la citada cuestión sobra, si las partes hacen de la transmisión de la propiedad un efecto condicionado, porque el vendedor está asumiendo con ello esa obligación» (MIQUEL GONZÁLEZ, «La reserva de dominio», cit., p. 597).

Todas estas ideas nos parecen sustancialmente correctas, pese a que no sean aceptadas por todos. El único problema que vemos a esta interpretación es que solamente parece funcionar en el caso de la reserva de dominio, y no en el de la condición resolutoria expresa. ¿Se puede decir, en este último supuesto, que el vendedor tiene pendiente de cumplimiento una parte de su prestación? Parece que no, y que eso obligaría a considerar que la resolución no es posible. Pero no hay razones suficientes para separar de un modo tan tajante el régimen de la resolución del contrato en estas dos hipótesis de garantía tan cercanas (pese a que no sean idénticas). Esto es lo que hace preferible, a nuestro juicio, seguir contando para resolver esta duda con la norma especial de resolución contenida en el art. 56 LC.

### **III. LA SENTENCIA DE 19 DE DICIEMBRE DE 2007 DEL JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE BILBAO (AC 2007/2068)**

En este apartado queremos reflexionar acerca de las consecuencias a las que puede llevar un mal planteamiento teórico de las cuestiones involucradas en la reserva de dominio (y, por extensión en la condición resolutoria expresa). A nuestro juicio el sistema legal queda desvirtuado y desactivado si no se tienen en cuenta las advertencias que se han hecho en los apartados anteriores.

Un ejemplo paradigmático de solución equivocada de un conflicto en el que media una reserva de dominio puede ser el que aparece en la Sentencia a la que se refiere este epígrafe. A los efectos que nos interesan, es irrelevante que se tratara de una reserva de dominio mobiliaria, porque la mayoría de los argumentos utilizados por el Juzgado podrían haberse aplicado también a la reserva de dominio en la compraventa de inmuebles.

En la Sentencia, se trataba de dos contratos de compraventa con reserva de dominio; tales cláusulas fueron inscritas en el Registro de Bienes Muebles. Casi hasta la misma declaración de concurso de la entidad compradora, se habían venido satisfaciendo los diversos plazos de pago del precio de las referidas compraventas.

Cuando se declaró el concurso por auto de 7 de septiembre de 2005, la vendedora comunicó sus créditos, sin expresar que estaban inscritas las reservas de dominio. Los créditos fueron reconocidos con carácter de ordinarios, sin que fuera impugnada tal calificación.

La Sentencia resuelve con base en los siguientes FUNDAMENTOS DE DERECHO (reproducimos únicamente los que nos interesan en esta comunicación):

«SEGUNDO

***El pretendido derecho de separación.***

*El demandante ejercita en primer lugar la pretensión que deriva del art. 80.2 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (LC). En efecto, en su opinión tiene derecho de separación de las dos máquinas de fabricación de CDs y DVDs puesto que al haberse reservado el dominio en el contrato privado de compraventa en el que se aplazaba el precio, y al constar inscrito tal pacto, es en realidad propietario de los bienes.*

Administración Concursal y concursada le recuerdan su actitud contractual. Suministra las dos máquinas, percibe antes de ser declarado por el concurso por la primera 317.475 euros y por la segunda 268.000 euros. Declarado éste comunica su crédito como ordinario sin expresar que tenga reserva de dominio inscrita. La administración concursal le reconoce entonces un crédito ordinario por la totalidad del precio pendiente en ambos casos, de respectivamente 541.875 y un millón de euros, importe y calificación que no impugna. Es más, acude a la junta de acreedores y hace uso de su derecho de voto como acreedor ordinario por las mencionadas cifras.

Cuando el convenio no se aprueba y se acuerda iniciar la liquidación, plantea su pretendido derecho de separación a través de este incidente. Aunque lo hayan hecho los demandados, nada hay que objetar a que se haga en este momento, pues como ha dicho la SAP Barcelona, Secc 15ª, de 1 junio 2006 (AC 2007, 1004), ‘La inclusión de un bien o de un derecho de crédito a favor de la concursada dentro del inventario no supone necesariamente, aunque luego este inventario sea aprobado judicialmente, un pronunciamiento declarativo de la propiedad o del derecho real del concursado sobre aquellos bienes, o del derecho de crédito de la concursada frente a un tercero, que legitime dentro del concurso su reclamación contra dichos terceros. El inventario no cumple la finalidad de determinar con exactitud la masa activa –como sí ocurre con la lista de acreedores–, sino de informar sobre ella a los acreedores afectados por un posible convenio o de orientar la liquidación, en su caso. De ahí que sea compatible la inclusión de estos bienes y derechos dentro del inventario con el posible litigio sobre dichos derechos, en un juicio declarativo dentro del concurso o incluso fuera de él...’.

Aclarado que es posible que un tercero reclame la separación de la masa activa de los bienes de su propiedad, hay que subrayar que en este caso no nos encontramos ante una situación de pura y simple propiedad ajena incorporada a la masa del concursado. Se trata, por el contrario, de un vendedor, que como garantía se ha reservado el dominio, pero que enajena los bienes y los entrega para su uso por el comprador de forma consciente, en atención al contrato de compraventa de bienes a plazos al que añade el pacto de reserva de dominio en ambos casos.

Dicho pacto opera como una garantía del vendedor (STS de 16 de marzo de 2007 [RJ 2007, 1857], que cita las STS 19 de mayo de 1989 [RJ 1989, 3778], 12 de marzo de 1993 [RJ 1993, 1794], y 16 de julio de 1993 [RJ 1993, 6450]). Este transmite la totalidad de los riesgos al comprador, tal y como se recoge en los contratos (cláusulas 11.11). Pero se inscribe la reserva de dominio con el fin de asegurarse una garantía del cumplimiento de la obligación de abono del precio aplazado, por lo que se encuentra en una posición semejante a los acreedores con garantía real.

No obstante la reserva de dominio inscrita no puede oponerse al concurso para justificar el derecho de separación por diversas razones. En primer lugar, hay que admitir que el art. 16.5 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, que Regula la Venta a Plazos de Bienes Muebles (LVPBM), establece,

puesto que no ha sido derogado expresamente por la Ley Concursal, que 'en los supuestos de suspensión de pagos el acreedor tendrá la condición de singularmente privilegiado, con derecho de abstención según los artículos 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos'.

Sin embargo esa previsión debe considerarse derogada conforme a la genérica previsión de la Disposición Derogatoria Única 4 LC, por la 'separatio ex iure domini' prevista en el art. 80 LC, norma posterior y general, que no exige sólo, para que sea viable el derecho de separación, que la propiedad sea ajena, sino además que el concursado carezca de derecho de uso, garantía o retención.

La actora niega que existan tales derechos. Sin embargo la sociedad concursada tiene derecho de uso porque hasta dos meses antes a la declaración de concurso cumplió con sus obligaciones contractuales, de manera que venía amparada por lo pactado contractualmente, entrega del objeto a pesar del aplazamiento del precio precisamente para facilitar tal uso, y por lo previsto en el art. 3 LVPBM, que también dispone la entrega de la cosa antes del abono de la totalidad del precio. Es decir, aunque se produzca la reserva de dominio a favor del vendedor, el comprador tiene derecho a usar de la cosa, derecho amparado legal y contractualmente. Si no hubiera tal cesión del uso el contrato carecería de utilidad, pues bastaría recurrir al régimen general del Código de Comercio, arts. 325 y ss, al no haber entrega del objeto hasta que se abone el precio.

Cierto que no ha satisfecho el concursado las cuotas posteriores a la declaración de concurso, y algunas anteriores, pues los últimos pagos se hacen el 27 de junio y 15 de julio de 2005, y el concurso se declara el 7 de septiembre 2005. Pero al declararse la situación concursal, el régimen al que habrá que estar en caso de incumplimiento es el señalado en los arts. 61, 62 y 69 LC, porque precisamente la venta con reserva de dominio otorga al comprador la facultad de usar la cosa, aunque el dominio esté proclamado en el Registro Público a favor del vendedor como garantía el cumplimiento.

Por último hay que señalar que la jurisprudencia citada destaca la función de garantía de la reserva, función que según la STS de 16 de marzo de 2007 (RJ 2007, 1857), supone 'que el pacto de reserva de dominio no concede al vendedor el poder de disposición voluntaria o forzosa sobre la cosa vendida con dicho pacto, ni impide al comprador transmitir voluntaria o forzosamente (por embargo y vía de apremio) su derecho a un tercero, que es la

sociedad demandante en el presente caso'. La reserva de dominio, según tal doctrina, no permite a quien tiene inscrito el dominio en el Registro de Bienes Muebles facultad de disposición, pues en realidad es simple garantía del abono del precio y no otorga facultades dominicales típicas como la de disposición, al venir concedidas éstas al comprador.

Por todas esas razones es improcedente acceder a la petición de separación, todo ello sin perjuicio de los derechos que como acreedor asisten al demandante.

### *TERCERO*

#### ***Sobre la resolución del contrato***

Pretende no obstante el actor la resolución del contrato de compraventa conforme al art. 62 LC, puesto que entiende que al no haberse satisfecho el precio, en parte antes de la declaración del concurso y en parte con cargo a la masa, puede resolver en atención a las previsiones contractuales y de la propia Ley Concursal. Los contratos suscritos son sin duda bilaterales, pero para sostener su pretensión mantiene el demandante que existen pendientes obligaciones recíprocas. En su opinión, la reserva de dominio supone una obligación aún no satisfecha del vendedor, la transmisión de la propiedad. De esta manera sitúa los contratos en el art. 61.2 LC y reelama la eficacia del art. 62 LC por incumplimiento posterior del concursado.

La primera afirmación ya es discutible, porque no hay prestación alguna pendiente por el vendedor. El contrato dispone la entrega de la cosa y el pago del precio, con reserva de dominio. El vendedor ya entregó ambas máquinas y el comprador comenzó a satisfacer el precio, aunque no lo haya hecho en su totalidad puesto que ha sido declarada en concurso.

Las prestaciones contractuales del vendedor están realizadas, pues consisten en la entrega de la maquinaria, entrega anterior a la declaración de concurso. Las únicas pendientes de cumplimiento son las del comprador hoy en concurso, de modo que no sería de aplicación el art. 62 sino el art. 61.1 LC.

Para justificar la aplicación de los arts. 61.2 y 62 LC el demandante sostiene, en primer lugar, que hay obligaciones pendientes de cumplimiento por su parte. La primera consiste, en su opinión, en facilitar la inscripción del dominio a favor del adquirente. No cabe compartir semejante afirmación porque la reserva que desaparece, sin necesidad de intervención del vendedor, una vez satisfecho todo el importe aplazado.

Al respecto ha dicho la STS de 16 de julio 1993 (RJ 1993, 6450) que 'si bien el vendedor transmite al comprador el dominio de la cosa vendida, esto no lo es de forma definitiva hasta que se pague por completo el precio pactado, actuando como garantía de cobro del mismo que se aplaza, lo que determina que verificado el completo pago se produce «ipso iure», sin necesidad de ulteriores consentimientos, la transferencia dominical, por lo que no resulta afectada la perfección del contrato, que tiene lugar plena y vinculante, y salvo la dinámica de realización respecto a su consumación, pero sin que ataque a la transmisión ya operada'.

Desmentido que exista prestación pendiente por parte del vendedor con la finalidad de transmitir definitivamente la propiedad, entiende el demandante que en los contratos se dispuso (cláusula 119) la prestación de servicios de mantenimiento y suministro de piezas de repuesto. Efectivamente así consta en los contratos, cuya autenticidad no se ha discutido por los demandados. Aunque sea una prestación accesoria a la principal, que es la venta de dos líneas de fabricación de formatos CD y DVD, está prevista en el contrato y obliga al hoy demandante.

Pero esa prestación, como se ha dicho es accesoria de la principal. El objeto de un contrato de compraventa a plazos de bienes muebles es el señalado en el art. 3 LVPBM, que entiende 'por venta a plazos el contrato mediante el cual una de las partes entrega a la otra una cosa mueble corporal y ésta se obliga a pagar por ella un precio cierto de forma total o parcialmente aplazada en tiempo superior a tres meses desde la perfección del mismo'.

El objeto del contrato, en el sentido del art. 1.261-2º CC es una cosa mueble corporal, en este caso dos máquinas que fabrican respectivamente discos tipo CD y DVD. Así se desprende igualmente del art. 1.445 CC cuando establece que el objeto de la compraventa es una 'cosa determinada', y el art. 325 del Código de Comercio (CCom), cuando menciona 'cosas muebles'.

La prestación de servicio de piezas y mantenimiento es accesoria al objeto principal del contrato y en absoluto sirve para identificarlo. Es un pacto que puede convenir a las partes, pero que no convierte en recíprocas las prestaciones del contrato que suscriben, que son dos contratos que tienen por objeto principal la compraventa a plazos de dos bienes muebles.

Por dichas razones no pueden operar las previsiones de los arts. 61.2 y 62 LC, establecidas para el caso de contratos con obligaciones recíprocas pendientes. Sólo hay pendiente, en este caso, obligaciones por la concursada.

En consecuencia nos situamos ante la previsión del art. 61 LC, es decir, un contrato en el que una de las partes, en este caso el vendedor, ya ha cumplido completamente sus obligaciones contractuales y está pendiente de verificarlo tan sólo la otra parte, el concursado que adeuda el precio, por lo que tal importe se integra (art. 61.1 LC), en la masa pasiva.

*Por esas razones debe ser desestimada íntegramente la demanda».*

En la Sentencia anterior comparecen en causa gran parte de los argumentos utilizados en los epígrafes anteriores. Estamos de acuerdo con que en el supuesto no se podía ejercitar de entrada un derecho de separación, pues la norma del art. 80 LC, al regularlo, señala que los bienes de propiedad ajena que se encuentren en poder del concursado y sobre los cuales éste no tenga derecho de uso, garantía o retención serán entregados por la administración concursal a sus legítimos titulares, a solicitud de éstos. Justamente, en nuestro caso existe a favor del comprador este derecho de uso, conferido por el contrato de compraventa. Pero entendemos que si ese título que justifica la posesión del comprador concursado fuera resuelto, sí funcionaría la posibilidad de que el vendedor recuperara el bien.

Por otra parte se debe descartar por completo que el art. 16.5 LVBMP se encuentre derogado por la LC: una derogación expresa no existe y para que haya derogación tácita la incompatibilidad de la antigua norma con la nueva debería estar más clara. Se debe estar con MIQUEL en que sería incomprensible entender derogado el precepto ya que «el art. 80 LC establece el derecho de separación a favor de los propietarios, el art. 56 LC habla de las acciones de recuperación de las cosas vendidas por contratos inscritos en el Registro de bienes muebles, el art. 16.5 LVBMP dice que no se incluirán en la masa los bienes vendidos con pacto de reserva de dominio y el art. 15.2 dice que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» («La reserva de dominio», cit., pp. 593-594). Otra cosa es que, evidentemente, para poder ejercitar la separación sea preciso resolver el contrato de compraventa.

A este efecto, es obvio que se puede pretender aplicar los arts. 61 y 62 LC como hace la Sentencia. En este caso, sería posible afirmar, con MIQUEL («La reserva de dominio», cit., p. 597), que las prestaciones del vendedor no se encuentran completamente cumplidas, porque falta la transmisión de la propiedad. Se puede discrepar abiertamente del contenido del FD 3º, que hace de la afirmación contraria la base de su decisión.

A nuestro juicio, existirían muchos menos obstáculos para aplicar la norma del art. 56 LC, que claramente considera posible el ejercicio de la acción resolutoria en casos como el presente. Resuelto el contrato de compraventa, el vendedor recuperaría los bienes extrayéndolos de la masa del concurso. Hay que reconocer que si la resolución del problema se residencia en los arts. 61 y 61 LC, como ambos preceptos son confusos y difíciles de interpretar, las posibilidades de error se multiplican. En efecto, pese a que lo que parece pedir la compraventa con reserva de dominio es que se permita la resolución, no está nada claro que se pueda decir que en el momento de la declaración del concurso quedan por cumplirse prestaciones a cargo del vendedor y del comprador. Sí que falta que el comprador pague la totalidad del precio, pero el vendedor ya cumplió entregando el bien en ejecución de la compraventa (otra cosa es que, en garantía, todavía conserve la propiedad del bien, pero la transmisión efectiva de la misma ya no depende de ningún acto suyo de cumplimiento).

En cambio, en el art. 56 LC, no cabe duda de que la reserva de dominio puede dar lugar a la resolución del contrato por incumplimiento y la consiguiente recuperación del bien por el vendedor, cuando el comprador sea declarado en concurso. Este artículo, brinda la posibilidad de salir del embrollo interpretativo al que llevan los arts. 61 y 62 LC (un señalado ejemplo de estas dificultades estaría representado por la Sentencia comentada).

## **ANEXO.**

### **ARTÍCULOS DE LA LEY CONCURSAL CITADOS EN LA COMUNICACIÓN**

#### ***Artículo 56. Paralización de ejecuciones de garantías reales***

1. Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación.  
Tampoco podrán ejercitarse durante ese tiempo, cuando se refieran a los bienes indicados en el párrafo anterior, las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos en virtud de contratos inscritos en el Registro de bienes muebles o los cedidos en arrendamientos financieros formalizados en documento que lleve aparejada ejecución o haya sido inscrito en el referido registro, ni las resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad.
2. Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración del concurso conste en el correspondiente procedimiento y podrán reanudarse en los términos previstos en ese apartado. Se exceptúa el caso en que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.
3. Durante la paralización de las acciones o la suspensión de las actuaciones y cualquiera que sea el estado de tramitación del concurso, la administración concursal podrá ejercitar la opción prevista en el apartado 2 del artículo 155.
4. La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta.

### ***Artículo 61. Vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas***

1. En los contratos celebrados por el deudor, cuando al momento de la declaración del concurso una de las partes hubiera cumplido íntegramente sus obligaciones y la otra tuviese pendiente el cumplimiento total o parcial de las recíprocas a su cargo, el crédito o la deuda que corresponda al deudor se incluirá, según proceda, en la masa activa o en la pasiva del concurso.
2. La declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte. Las prestaciones a que esté obligado el concursado se realizarán con cargo a la masa. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la administración concursal, en caso de suspensión, o el concursado, en caso de intervención, podrán solicitar la resolución del contrato si lo estimaran conveniente al interés del concurso. El juez citará a comparecencia al concursado, a la administración concursal y a la otra parte en el contrato y, de existir acuerdo en cuanto a la resolución y sus efectos, dictará auto declarando resuelto el contrato de conformidad con lo acordado. En otro caso, las diferencias se sustanciarán por los trámites del incidente concursal y el juez decidirá acerca de la resolución, acordando, en su caso, las restituciones que procedan y la indemnización que haya de satisfacerse con cargo a la masa.
3. Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes.

### ***Artículo 62. Resolución por incumplimiento***

1. La declaración de concurso no afectará a la facultad de resolución de los contratos a que se refiere el apartado 2 del artículo precedente por incumplimiento posterior de cualquiera de las partes. Si se tratara de contratos de tracto sucesivo, la facultad de resolución podrá ejercitarse también cuando el incumplimiento hubiera sido anterior a la declaración de concurso.
2. La acción resolutoria se ejercitará ante el juez del concurso y se sustanciará por los trámites del incidente concursal.

3. Aunque exista causa de resolución, el juez, atendiendo al interés del concurso, podrá acordar el cumplimiento del contrato, siendo a cargo de la masa las prestaciones debidas o que deba realizar el concursado.
4. Acordada la resolución del contrato, quedarán extinguidas las obligaciones pendientes de vencimiento. En cuanto a las vencidas, se incluirá en el concurso el crédito que corresponda al acreedor que hubiera cumplido sus obligaciones contractuales, si el incumplimiento del concursado fuera anterior a la declaración de concurso; si fuera posterior, el crédito de la parte cumplidora se satisfará con cargo a la masa. En todo caso, el crédito comprenderá el resarcimiento de los daños y perjuicios que proceda.

### ***Artículo 80. Separación***

1. Los bienes de propiedad ajena que se encuentren en poder del concursado y sobre los cuales éste no tenga derecho de uso, garantía o retención serán entregados por la administración concursal a sus legítimos titulares, a solicitud de éstos.
2. Contra la decisión denegatoria de la administración concursal podrá plantearse incidente concursal.

### ***Artículo 90. Créditos con privilegio especial***

1. Son créditos con privilegio especial:  
(...)  
4º Los créditos por cuotas de arrendamiento financiero o plazos de compraventa con precio aplazado de bienes muebles o inmuebles, a favor de los arrendadores o vendedores y, en su caso, de los financiadores, sobre los bienes arrendados con reserva de dominio, con prohibición de disponer o con condición resolutoria en caso de falta de pago.
2. Para que los créditos mencionados en los números 1º a 5º del apartado anterior puedan ser clasificados con privilegio especial, la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores.

### ***Artículo 155. Pago de créditos con privilegio especial***

1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en tanto no transcurran los plazos señalados en el apartado 1 del artículo 56 o subsista la suspensión de la ejecución iniciada antes de la declaración de concurso, conforme al apartado 2 del mismo artículo, la administración concursal podrá comunicar a los titulares de estos créditos con privilegio especial que opta por atender su pago con cargo a la masa y sin realización de los bienes y derechos afectos. Comunicada esta opción, la administración concursal habrá de satisfacer de inmediato la totalidad de los plazos de amortización e intereses vencidos y asumirá la obligación de atender los sucesivos como créditos contra la masa. En caso de incumplimiento, se realizarán los bienes y derechos afectos para satisfacer los créditos con privilegio especial.
3. Cuando haya de procederse dentro del concurso, incluso antes de la fase de liquidación, a la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial, el juez, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, podrá autorizarla con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva. De no autorizarla en estos términos, el precio obtenido en la enajenación se destinará al pago del crédito con privilegio especial y, de quedar remanente, al pago de los demás créditos. Si un mismo bien o derecho se encontrase afecto a más de un crédito con privilegio especial, los pagos se realizarán conforme a la prioridad temporal que para cada crédito resulte del cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros. La prioridad para el pago de los créditos con hipoteca legal tácita será la que resulte de la regulación de ésta.
4. La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en su justa medida, salvo que, a solicitud de la administración concursal, oídos

el concursado y el acreedor titular del privilegio, el juez autorice la venta directa al oferente de un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar.