



Roj: **STS 2366/2021 - ECLI:ES:TS:2021:2366**

Id Cendoj: **28079110012021100400**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/06/2021**

Nº de Recurso: **5216/2018**

Nº de Resolución: **422/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JUAN MARIA DIAZ FRAILE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 422/2021

Fecha de sentencia: 22/06/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 5216/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 09/06/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 28

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: COT

Nota:

CASACIÓN núm.: 5216/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 422/2021

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 22 de junio de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 446/2018, de 20 de julio, dictada en grado de apelación por la Sección Vigésimooctava de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos



de juicio ordinario n.º 238/2016 del Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid, sobre acción de impugnación del inventario y de la lista de acreedores.

Es parte recurrente D. Heraclio , representado por el procurador D. José Luis Barragués Fernández y bajo la dirección letrada de D. Jorge García Vergara.

Es parte recurrida PRUDI, S.A., representada por el procurador D. Francisco Martínez Casado y bajo la dirección letrada de D. Diego Álvarez Romero.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.- El procurador D. José Luis Barragués Fernández, en nombre y representación de D. Heraclio , interpuso demanda incidental de impugnación de la lista de acreedores contra PRUDI, S.A. y contra su administración concursal, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] en la que, estimando la demanda, ordene modificar la Lista de Acreedores de forma que al crédito reconocido al actor se le dé la calificación de privilegio especial; con expresa imposición de las costas del incidente a quien, compareciendo, se oponga a estas pretensiones".

2.- La demanda fue presentada el 4 de noviembre de 2016 y, repartida al Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid, fue registrada con el n.º 238/2016. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El Administrador concursal D. Julián contestó a la demanda, solicitando su desestimación.

El procurador D. Felipe Segundo Juanas Blanco, en representación de la sociedad mercantil Prudi, S.A., contestó a la demanda, allanándose a la misma y solicitando su estimación, sin expresa imposición de costas.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid dictó sentencia 18/2017, de 17 de enero, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimando la demanda formulada a instancia de D. Heraclio , representada por el Procurador Sr. Barragués Fernández y asistida del Letrado D. José García Vergara; contra la concursada PRUDI, S.A., declarada en concurso en este Juzgado en proceso Nº 238/16, quien compareció representada por el Procurador Sr. Juanas Blanco y asistida del Letrado D. Francisco Prada Gayoso y Dña. Marta Pinillos Lorenzana; y contra la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL de la citada mercantil; debo absolver y absuelvo a las demandadas de las pretensiones formuladas, sin hacer imposición de las costas".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Heraclio . La representación de la Administración Concursal de Prudi, S.A. se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección Vigésimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 1272/2017 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 446/2018, de 20 de julio, cuyo fallo dispone:

"1.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de Don Heraclio contra la sentencia del Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid que se especifica en los antecedentes fácticos de la presente resolución.

"2.- Confirmar íntegramente la resolución recurrida.

"3.- No efectuamos especial pronunciamiento en cuanto a las costas del recurso".

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- El procurador D. José Luis Barragués Fernández, en representación de D. Heraclio , interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"Motivo Primero y único. Por interés casacional, al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la LEC, por interpretación de norma con vigencia inferior a cinco años sin que exista jurisprudencia sobre la misma, en concreto del artículo 92.5º de la LC, en la redacción dada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, en relación con el concepto "actos con análoga finalidad a un préstamo".



2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 9 de diciembre de 2020, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.- D. Julián , Administrador concursal de Prudi, S.A. se opuso al recurso.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 9 de junio de 2021, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1.- Para la resolución del presente recurso resultan relevantes los siguientes antecedentes de hecho acreditados en la instancia:

i) D. Heraclio interpuso una demanda de incidente concursal en el concurso de la mercantil PRUDI S.A. (en adelante "Prudi"), de la que era socio y titular del 30,6 % del capital, con el fin de que fuera modificada la lista de acreedores confiriendo el carácter de crédito dotado de privilegio especial al de 357.166,93 € que ostentaba contra la concursada, crédito que en dicho documento había recibido la calificación de subordinado.

ii) Este crédito correspondía a una parte del precio aplazado pactado en un contrato de compraventa, formalizada en escritura pública el 6 de octubre de 2004, por el que el D. Heraclio y su esposa vendían a la concursada una finca rústica y el 96,65% de otra, ambas de carácter ganancial, por el precio de 602.214,13 euros. En la misma escritura la parte vendedora reconocía haber recibido antes del otorgamiento la cantidad de 91.595,65 euros, y en cuanto al pago del resto del precio se pactaba lo siguiente: a) 510.618,48 euros se aplazaban sin devengar intereses, obligándose la compradora a satisfacerlo en siete plazos anuales a razón de 72.945,50 euros, los seis primeros, y 72.945,48, el último; b) el primer pago aplazado debía realizarse el 1 de noviembre de 2004 y los restantes en el mismo día de los seis años siguientes, venciendo el último el 1 de noviembre de 2010.

iii) En 2012, "Prudi" y D. Heraclio otorgaron nueva escritura pública por la que la primera reconocía a favor del segundo una deuda por el importe de la parte del precio aplazado todavía no pagado y constituía hipoteca en garantía de la deuda reconocida. Según afirma la administración concursal recurrida, en el momento de otorgarse esa escritura, la deuda pendiente ascendía a 413.168,91 euros.

iv) En el momento de la declaración del concurso, en 2016, la cantidad pendiente de pago era de 357.166,93, que fue calificado por la administración concursal como crédito subordinado por ser el acreedor (D. Heraclio) persona especialmente vinculada con la concursada, y tener la deuda su origen en un acto de análoga finalidad a un préstamo.

2.- El juzgado de primera instancia desestimó la demanda. Entendió que el socio demandante tenía la condición de persona especialmente relacionada con la concursada por aplicación del art. 93.2.1º de LC, y que no resultaba aplicable la excepción introducida por la Ley 38/2011, de 10 de octubre en el art. 92.5º LC en relación con los "créditos diferentes de los préstamos o actos con análoga finalidad de los que sean titulares los socios" por ser el aplazamiento del precio en una compraventa un acto de finalidad análoga a un préstamo.

3.- Recurrida la sentencia, la Audiencia desestimó la apelación. Basó su decisión en los siguientes razonamientos:

"Cuando en el contrato de compraventa se incluye ese contingente pacto de aplazamiento del precio, la transmisión del dominio de la cosa vendida no se produce de modo gradual y a medida que el precio se va satisfaciendo, sino que tiene lugar íntegramente y en unidad de acto por virtud de la celebración misma del contrato y mediando la tradición. Ello significa que, en lo referente a la parte del valor del bien que corresponde a la fracción aplazada del precio, el vendedor consiente en transmitir al comprador la titularidad de ese elemento patrimonial sin recibir nada a cambio y sobre la exclusiva base del compromiso contraído por el comprador de reintegrar en el futuro al vendedor esa porción del valor del bien de la que este último se ha desprendido sin contraprestación simultánea.

"En definitiva, en relación con esa parte del valor del bien el vendedor se comporta como un financiador del comprador y desempeña respecto de él una función afín a la que lleva a cabo el prestamista. Desde el punto de vista de la función económica que cumplen el préstamo y el pacto de aplazamiento del precio en una compraventa, no resulta especialmente relevante la circunstancia de que lo transmitido mediante el primero



sea un bien fungible (dinero, con la obligación de restituir otro tanto de la misma especie) y mediante el segundo un bien no fungible (la parte alícuota de la propiedad del inmueble correspondiente a la parte del precio que ha sido aplazada con la obligación diferida de restituir esa parte de valor a lo largo del tiempo), porque lo destacable a la hora de apreciar la existencia de analogía es que en ambos casos se produce una transferencia de valor patrimonial de un sujeto a otro que no es inmediatamente compensada por parte de este último.

"[...] En el caso que nos ocupa, se desprende de la escritura de compraventa aportada en esta segunda instancia que el vendedor y demandante Sr. Heraclio consintió en que el pago de la mayor parte del precio pactado (510.618,48 € de un total de 602.214,13 €) quedara diferido en el tiempo, prestando a la sociedad a la que pertenecía un apoyo en la financiación de los inmuebles por esta adquiridos consistente en el aplazamiento de la deuda contraída por espacio de nada menos que siete años, todo ello con el fin de que dicha sociedad pudiera desarrollar sobre dichos bienes las actividades propias de su objeto social. Pues bien, por las razones apuntadas con anterioridad, consideramos que el pacto de aplazamiento del precio en un contrato de compraventa desempeña una función económica de financiación afín a la que persigue el contrato de préstamo aun cuando puedan advertirse diferencias entre una y otra figura contractual tanto en relación con el objeto como en lo referente a su entramado obligacional. Lo decisivo para apreciar la analogía a la que el precepto nos remite es - se insiste - que en ambos casos se produce una transferencia de valor patrimonial de un sujeto a otro que no es inmediatamente compensada por parte de este último, constituyendo el tiempo el factor del que se obtiene el correspondiente provecho".

4.- El demandante ha interpuesto un recurso de casación, articulado en un único motivo, que ha sido admitido.

SEGUNDO. - *Recurso de casación. Formulación del único motivo.*

1.- El motivo se introduce con el siguiente encabezamiento:

"Por interés casacional, al amparo del ordinal 3º del artículo. 477.2 de la LEC, por interpretación de norma con vigencia inferior a cinco años sin que exista jurisprudencia sobre la misma, en concreto del artículo 92.5º de la LC, en la redacción dada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, en relación con el concepto " *actos con análoga finalidad a un préstamo* "".

2.- En su desarrollo se argumenta, en síntesis, que la subordinación es una excepción a la regla general de igualdad de trato de los acreedores en el concurso, por lo que debe ser objeto de interpretación restrictiva, y que la analogía de la finalidad a que alude el art. 92.5º LC debe referirse tanto a que se trate de actos que tengan una finalidad financiadora, como a que tengan una naturaleza jurídica asimilable a la del préstamo, como ocurre en el caso de los contratos de apertura de crédito, los de financiación de proyectos, de descuento, anticipos bancarios, caracterizados por la "naturaleza devolutiva de la prestación, que es el carácter diferenciador del contrato de préstamo". Niega que el contrato de compraventa con precio aplazado pueda ser asimilado a estas figuras, pues en el préstamo se transmite un bien fungible, dinero, con obligación de restituir otro tanto de la misma especie, y en la compraventa con precio aplazado se transmite un bien no fungible, la parte alícuota de la propiedad del inmueble correspondiente a la parte del precio aplazado con la obligación diferida de restituir esa parte de valor a lo largo del tiempo. Considera erróneo el criterio de la Audiencia al entender que hay que estar a la función económica de ambos negocios jurídicos, en los que subyace una financiación.

El motivo debe ser desestimado por las razones que exponemos a continuación.

TERCERO.- *Decisión de la sala (i). Calificación del crédito concursal por el aplazamiento del pago del precio de una compraventa. Actos con finalidad análoga a un préstamo.*

1.- En su redacción original, el art. 92.5.º de la Ley Concursal (LC) establecía que eran créditos subordinados "los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deudor a las que se refiere el artículo siguiente, excepto los comprendidos en el número 1.º del artículo 91 cuando el concursado sea persona natural".

Conforme a esta regulación, eran créditos subordinados aquellos de los que fueran titulares las personas especialmente relacionadas con el concursado, salvo los créditos por salarios previstos como créditos con privilegio general en el art. 91.1º LC cuando el concursado fuera una persona natural.

Como consecuencia de lo expuesto, y en lo que aquí interesa, cuando el concursado era una persona jurídica (y, en concreto, una sociedad mercantil), eran créditos subordinados aquellos de los que fueran titulares "los socios que conforme a la ley sean personal e ilimitadamente responsables de las deudas sociales y aquellos otros que sean titulares de, al menos, un cinco por ciento del capital social, si la sociedad declarada en concurso tuviera valores admitidos a negociación en mercado secundario oficial, o un diez por ciento si no los tuviera" (art. 93.2.1.º LC) y aquellos de los que fueran titulares "las sociedades que formen parte del mismo



grupo que la sociedad declarada en concurso y sus socios" (art. 93.2.3.º LC), pues tanto unos como otros eran personas especialmente relacionadas con el concursado persona jurídica.

2.- Las críticas a la excesiva extensión del supuesto de hecho de dichas previsiones provocaron que en las sucesivas reformas se limitaran el ámbito de aplicación de estas normas en sus aspectos temporal, objetivo y subjetivo, mediante la modificación de los apartados 1.º y 3.º del art. 93.2 o bien del art. 92.5.º, ambos de la Ley Concursal.

3.- Así, en la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo, se exigió que la condición de socio con una participación significativa del art. 93.2.1.º de la Ley Concursal se tuviera "en el momento del nacimiento del derecho de crédito". Y para los socios de las sociedades del grupo mencionados en el art. 93.2.3.º, se introdujo la exigencia de que se tratara de socios con una participación significativa en los términos del art. 93.2.1.º de la Ley Concursal.

4.- La Ley 38/2011, de 10 de octubre, introdujo en el art. 93.2.3.º de la Ley Concursal la exigencia, para que pudieran considerarse como personas especialmente relacionadas con el concursado persona jurídica, de que los socios de las sociedades del grupo fueran "comunes". Y modificó el art. 92.5.º de la Ley Concursal al añadir un inciso final, de modo que quedó redactado así:

"Son créditos subordinados: [...]"

"5.º Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deudor a las que se refiere el artículo siguiente, excepto los comprendidos en el artículo 91.1.º cuando el deudor sea persona natural y los créditos diferentes de los préstamos o actos con análoga finalidad de los que sean titulares los socios a los que se refiere el artículo 93.2.1.º y 3.º que reúnan las condiciones de participación en el capital que allí se indican" (en cursiva la parte añadida en la reforma).

Esta es la redacción de los preceptos que, por razones temporales, es aplicable para resolver el recurso.

5.- El precepto en cuestión establece un requisito objetivo para que sea aplicable la excepción a la previsión general de subordinación de los créditos, consistente en que se trate de "créditos diferentes de los préstamos o actos con análoga finalidad". En las sentencias 125/2019, de 1 de marzo, y 610/2020, de 13 de noviembre, declaramos:

"Entre los créditos derivados de "préstamos o actos con análoga finalidad" pueden incluirse los créditos destinados a la financiación del concursado, bien por la naturaleza jurídica del negocio (préstamos, créditos, descuento, leasing, etc.), bien porque, pese a que la naturaleza jurídica no sea propiamente la de un negocio de financiación, se esté encubriendo un negocio cuya finalidad económica sea la financiación del concursado".

Conforme a estos precedentes, están excluidos de la regla de excepción a la subordinación los créditos en que pueda apreciarse una analogía o semejanza con el contrato de préstamo tanto por razón de la "naturaleza jurídica" del negocio, como por razón de su "finalidad económica", por tratarse de un negocio destinado a la "financiación del concursado".

6.- En el presente caso es este requisito objetivo el que está puesto en discusión y sobre el que gira la controversia. La Audiencia al analizar este requisito *in casu* consideró que, en relación con la parte de valor del bien vendido correspondiente al porcentaje del precio aplazado, el vendedor se comporta como un financiador del comprador y desempeña así una función afín a la que lleva a cabo el prestamista, sin que desde el punto de vista de la función económica que cumple el préstamo y el pacto de aplazamiento del precio en una compraventa resulte relevante que lo transmitido en el primer caso sea un bien fungible (dinero) y en el segundo otro no fungible (parte alícuota de la propiedad inmueble). Lo relevante a la hora de apreciar la analogía - añadía - es que "en ambos casos se produce una transferencia de valor patrimonial de un sujeto a otro que no es inmediatamente compensada por parte de este último".

CUARTO. - *Decisión de la sala (ii) . La asimilación funcional del aplazamiento del pago del precio de una compraventa, como operación de financiación al comprador, y el préstamo.Desestimación.*

1.- Como hemos dicho, de la excepción a la regla de la subordinación del art. 92.5º LC, en la redacción aplicable al caso, se excluyen (revirtiendo a la regla de la subordinación): (i) los créditos nacidos de "préstamos", y (ii) los créditos derivados de "actos con análoga finalidad". En esta segunda categoría, excluida de la excepción, se comprenden no sólo aquellos contratos que, conforme a su naturaleza jurídica y a la concreta causa de su tipología negocial, están destinados directa y específicamente a la financiación del concursado (créditos, descuentos, leasing, etc), sino también los que de forma indirecta o concurrente satisfacen esa misma finalidad económica de financiar al concursado.



2.- El legislador no ha previsto para la compraventa de bienes inmuebles con precio aplazado una regulación similar a la que para el caso de las ventas a plazos de bienes muebles se contiene en la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Créditos al Consumo. En el art. 1 de la Ley 28/1998 se incluye en su ámbito de aplicación tanto "los contratos de venta a plazos de bienes muebles", como "los contratos de préstamos destinados a facilitar su adquisición". Y en el art. 1.1 de la Ley 16/2011 se define el "contrato de crédito al consumo" como aquél por el que "un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito bajo la forma de pago aplazado, préstamo, apertura de crédito o cualquier medio equivalente de financiación". El mismo artículo, en su apartado 2, excluye significativamente de la consideración de "contratos de crédito", a los efectos de esa ley, los que consistan en el suministro de bienes de un mismo tipo o en la prestación continuada de servicios, "siempre que en el marco de aquéllos asista al consumidor el derecho a pagar por tales bienes o servicios a plazos durante el período de su duración".

Estas normas ponen de manifiesto, respecto de los casos incluidos en sus respectivos ámbitos de aplicación, una cierta asimilación funcional (finalidad económica de financiación) entre los préstamos y el aplazamiento del pago del precio de las compraventas como "medio equivalente de financiación".

En el caso de la venta de bienes inmuebles con precio aplazado no existe ninguna norma equivalente que contenga un reconocimiento legal de esa asimilación funcional. No existe, por tanto, en el derecho positivo una respuesta directa y general para la cuestión que ahora se dirime, lo que requiere atender prioritariamente a las circunstancias de cada caso y a la naturaleza jurídica del negocio jurídico celebrado.

3.- Comenzamos con el análisis de este segundo elemento, para constatar que, en principio, no se advierte nada en la naturaleza jurídica del contrato de compraventa con precio aplazado que determine una incompatibilidad intrínseca con la posibilidad de que, bajo determinadas circunstancias, el aplazamiento del precio responda a una finalidad económica de financiación al comprador.

El contrato de compraventa es un contrato bilateral o sinalagmático, con prestaciones recíprocas y correspectivas, caracterización de la que se desprenden importantes consecuencias jurídicas (régimen especial de la mora del párrafo final del art. 1.100 CC, facultad de resolución del contrato del art. 1124 CC, o la admisión de la *exceptio non adimpleti contractus*). Así, las sentencias 168/2010, de 30 de marzo, 108/2011, de 10 de marzo y 132/2011, de 11 de marzo, declararon que "las obligaciones recíprocas tienen unos efectos específicos debidos a su interconexión o interdependencia. El primero es la necesidad de cumplimiento simultáneo, en el sentido de que el acreedor de una obligación recíproca no puede exigir a su deudor que cumpla, si a su vez no ha cumplido o cumple al tiempo u ofrece cumplir la otra obligación recíproca de la que es deudor".

4.- Esta regla de la ejecución simultánea de las obligaciones sinalagmáticas admite excepciones derivadas del pacto en contrario o de los usos del tráfico, pudiendo en tales casos producirse una separación temporal en el cumplimiento de las respectivas prestaciones (sentencias 192/2014, de 10 de julio y 811/2021, de 8 de enero).

5.- Esto es lo que sucede en la compraventa con precio total o parcialmente aplazado. Dispone el art. 1466 CC que "el vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago". De forma concordante, el art. 1500 CC establece que "el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados en el contrato" y que "si no se hubieren fijado, deberá hacerse en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida". Es decir, el Código consagra en estos preceptos, por un lado, el reconocimiento de la autonomía de la voluntad en esta materia, con la consiguiente libertad de configuración de la regulación privada de los intereses de las partes (con las limitaciones del art. 1255 CC), y por otro, la regla supletoria, propia de las obligaciones bilaterales, de la ejecución simultánea de las prestaciones correspectivas.

6.- Conforme a este régimen legal supletorio, las partes quedan obligadas a la entrega simultánea de la cosa y el precio intercambiados, dando lugar a una venta de presente o al contado. Como ocurre en general en las obligaciones bilaterales, en las que, si no hay término de cumplimiento para ninguna de las partes, se aplica el propio de las obligaciones puras, lo que determina su exigibilidad inmediata (art. 1113 CC), sin perjuicio de la aplicación de las reglas derivadas de la bilateralidad del contrato antes señaladas (en cuanto al régimen de la mora, facultad de resolución y admisión de la excepción del contrato no cumplido).

7.- Este régimen legal de ejecución simultánea de las prestaciones, como hemos dicho, puede quedar exceptuado por pacto, de forma que o bien la prestación del vendedor (entrega de la cosa) o la del comprador (pago del precio) se retrasen o difieran respecto de la otra. En los casos de entrega de la cosa de presente, una vez perfeccionado el contrato, en los que el precio se aplaza, en todo o en parte, el pago sólo será exigible cuando llegue el día del vencimiento del término señalado (art. 1125 CC).



En estos casos, la relación de conmutatividad propia de la compraventa, en determinados supuestos y bajo ciertas circunstancias concretas, puede quedar modalizada cuando, junto con la finalidad de intercambio prestacional (cosa por precio) propia de la causa de este negocio, pueda apreciarse otra simultánea función de financiación del comprador por el vendedor. Esto no se producirá por el mero hecho de que exista un término para el cumplimiento de la obligación pecuniaria a cargo del comprador. Este aplazamiento podrá responder a los usos del tráfico, a un aumento del precio pactado o a otros motivos, ajenos a una finalidad de financiación, en que confluyan los intereses de ambos contratantes (art. 1127 CC). Pero puede responder también a una finalidad económica de financiación del vendedor al comprador, de forma que la suspensión temporal de la atribución patrimonial en que consiste el pago del precio de la compraventa tenga como correspectivo un derecho de crédito del vendedor contra el comprador por el importe del precio aplazado. Esta finalidad financiera se apreciará más claramente en los casos en que, adicionalmente, el precio aplazado en un momento posterior a la celebración del contrato resulte refinanciado por no resultar satisfecho a su vencimiento.

8.- En este contexto, en el caso objeto del recurso concurren una serie de circunstancias que resultan expresivos de la finalidad económica de financiación a la sociedad compradora (luego concursada) del pacto de aplazamiento del pago del precio, que se concretan en los siguientes elementos: (i) el elevado porcentaje del precio que fue objeto de aplazamiento (sobre un precio total de 602.214,13 euros, se aplazaron 510.618,48 euros); (ii) el amplio periodo de amortización de ese precio aplazado (que debía satisfacerse en siete plazos anuales); y (iii) la refinanciación que supuso el reconocimiento de deuda formalizado en el año 2012, después de vencido el plazo de pago previsto en el contrato de compraventa, por un importe del que todavía quedaba pendiente de pago en la fecha de declaración del concurso un total de 357.166,93 euros, como resulta del hecho de que no se exigiera su abono a su vencimiento, y que esa deuda fuera garantizada en la propia escritura de reconocimiento de la deuda mediante una hipoteca sobre los propios inmuebles vendidos, por tanto con una función de aseguramiento de un pago futuro, y sin efecto solutorio alguno de presente.

9.- En consecuencia, la decisión de la Audiencia fue acertada al confirmar la calificación del crédito como subordinado por tener su origen en un acto de análoga finalidad a un préstamo, por lo que el recurso debe ser desestimado.

QUINTO .- *Costas y depósito*

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la recurrente.

2.- Procede acordar también la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Heraclio contra la sentencia n.º 446/2018, de 20 de julio, dictada por la Sección Vigésimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 1272/2017.

2.º- Condenar al recurrente al pago de las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.