

RESUMEN

TERMINACIÓN ARRENDAMIENTO  
RÚSTICO

*La terminación de la relación arrendaticia rústica y sus efectos se hayan regulados en los artículos 24 a 27 de la LAR, distinguiendo tres figuras jurídicas distintas: terminación, resolución y rescisión. Hemos analizado las causas determinantes de cada una de ellas, a las cuales hay que añadir las que las partes contratantes hayan expresamente acordado, rigiendo con carácter supletorio el Código Civil. También hemos analizado los efectos derivados de dicha terminación, en cuyo caso el arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y reciprocamente el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos en la forma prevista en el artículo 1.578 del Código Civil.*

ABSTRACT

RURAL LEASE TERMINATION

*The termination of a rural lease relationship and its effects are regulated in sections 24 to 27 of the Rural Lease Act. The act distinguishes between three different legal concepts: termination, cancellation and rescission. We have analysed the causes at the root of each, to which causes must be added any causes that the parties to the lease have expressly agreed to. The Civil Code is applied as a supplementary framework. We have also analysed the effects stemming from the termination of a rural lease, in which case the outgoing tenant must allow the incoming tenant to use the premises and other means necessary for the following year's preparatory work, and reciprocally the incoming tenant is obligated to allow the outgoing tenant all that is necessary to gather and use the fruits of his labour as provided for in article 1578 of the Civil Code.*

**VENTA DE UN BIEN INMUEBLE POR UN PRECIO JUSTO REALIZADA  
POR EL DEUDOR ENAJENANTE PARA PAGAR A UNOS ACREDITORES  
CON PREFERENCIA A OTROS Y ACCIÓN REVOCATORIA O PAULIANA**

por

**JUAN IGNACIO PINAGLIA-VILLALÓN Y GAVIRA**

*Doctor en Derecho*

*Profesor de Derecho Civil*

Las siguientes líneas vienen motivadas por la lectura de la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2007 (RJ 2007/4707), que aborda, entre otros temas, el problema de la rescisión por fraude de acreedores de la venta de un inmueble seguida de la aplicación del precio recibido al pago de unos acreedores con preferencia a otros, llegando a la conclusión de que no procede la rescisión por inexistencia del requisito del *consilium fraudis* exigible para el ejercicio de la acción rescisoria en fraude de acreedores. Tesis que mantienen también, en supuestos semejantes, las sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2004 (RJ 2004/931) y 21 de junio de 1945 (RGLJ, Tomo XI, junio-septiembre, 1945, núm. 26).

Para la doctrina italiana, que ha estudiado con detenimiento la cuestión planteada, la venta hecha por un precio justo no puede ser revocada cuando

la cantidad percibida por el deudor enajenante se ha utilizado para pagar a algunos acreedores (así, entre otros autores, COSATTINI, Luigi, *La revoca degli atti fraudolenti*, Pubblicazioni della Facoltà di Giurisprudenza della R. Università di Padova, CEDAM, Padova, 1939-XVII, pág. 152, nota 77; PICARO, Pio, *Revocatoria ordinaria e fallimentare*, Tip. Fratelli RUGGIERI, Taranto, 1946, n. 25, pág. 64, nota 66; NICOLÒ, Rosario, «Dei mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale», en *Comm. c.c. Scialoja-Branca*, Libro Sesto, *Tutela dei diritti*, Art. 2900-2969, Zanichelli-Soc. Ed. del Foro Italiano, Bologna-Roma, 1957, sub art. 2901, pág. 234; MAFFEI ALBERTI, Alberto, *Il danno nella revocatoria*, Università di Bologna, Facoltà di Economia e Commercio, Pubblicazioni dell'Istituto di Diritto, 36, CEDAM, Padova, 1970, pág. 78 y sigs.).

Los argumentos esgrimidos para justificar dicha solución son diversos.

En primer lugar, se ha sostenido que el comportamiento del deudor que, en presencia de deudas vencidas, vende un bien por un precio justo y utiliza la cantidad percibida para pagar una deuda antes que otra, la cual ya no puede cumplir a consecuencia del pago realizado, no constituye un daño para el acreedor no favorecido, ya que la acción revocatoria no tutela la *par condicio creditorum*. Por tanto, la desigual distribución del patrimonio del deudor enajenante entre los acreedores no puede integrar el extremo objetivo en la revocatoria ordinaria. Lo decisivo, se dice, en la hipótesis en cuestión, es que el deudor no disponga de dinero y deba recurrir a la venta para procurárselo (MAFFEI ALBERTI, *ob. cit.*, págs. 79-80).

Siendo cierto, como afirma la STS de 24 de julio de 2007, que el deudor, en tanto no resulte constreñido por un proceso ejecutivo o concursal para la ordenada concurrencia de los créditos (el cual puede determinar la rescisión de los actos perjudiciales para la masa activa), tiene libertad para realizar sus bienes y atender a los créditos que le afecten sin sujetarse a criterios de igualdad o preferencia, de modo que la acción revocatoria ordinaria, a diferencia de lo que sucede respecto de las acciones rescisorias concursales, no persigue impedir la eficacia de actos que buscan la desigualdad entre los acreedores, sin embargo, no cabe ignorar que en la hipótesis consistente en la venta *justo prætio* del único bien inmueble del deudor seguida de la aplicación del precio recibido al pago de unos acreedores con preferencia a otros, cuyos créditos quedan insatisfechos a consecuencia de carecer el deudor enajenante de otros bienes en su patrimonio, hay que diferenciar dos actos distintos: por un lado, el acto del pago preferencial, cuya irrevocabilidad puede justificarse con el argumento de que no rige la *par condicio creditorum*; por otro lado, el acto de la venta, cuya irrevocabilidad no parece que pueda justificarse aplicando el mismo argumento, aunque apreciemos la existencia de una conexión necesaria entre ambos actos cuando la venta tiene por finalidad el cumplimiento de débitos vencidos.

Con independencia de que el pago de una deuda vencida y exigible sea irrevocable, porque, según la tradición romana acogida por nuestro Derecho patrio, pagar una deuda exigible no es un acto contrario al Derecho o no es un acto injusto, pues el acreedor que cobra no recibe sino lo suyo, lo cierto es que la venta del único bien inmueble del deudor con devolución del precio de la misma a unos acreedores con preferencia a otros puede determinar un daño para los acreedores insatisfechos. El perjuicio para los acreedores no pagados no consistiría en haber sido excluidos del grupo de los destinatarios del precio de la venta, sino en el hecho mismo de que a consecuencia de la venta seguida de la devolución del precio a otros acreedores

se encontrarían frente a un deudor cuyo patrimonio no está en condiciones de garantizar la satisfacción de sus créditos (LUCCHINI GUASTALLA, Emanuele, *Danno e frode nella revocatoria ordinaria*, Studi di Diritto Privato diretti da Arturo Dalmartello e Luigi Mengoni, 26, Dott. A. Giuffrè Editore, Milano, 1995, pág. 299).

Y para que se produzca el perjuicio pauliano en la hipótesis que estamos tratando tienen que concurrir tanto la venta del inmueble como el sucesivo pago de algunas deudas exigibles. En efecto, es indudable que el simple hecho de que el deudor venda su único inmueble no realiza el daño o perjuicio que se exige en tema de acción revocatoria. No podemos perder de vista que en el caso relatado de enajenación de un inmueble a título oneroso, el deudor enajenante recibe dinero a cambio del bien inmueble vendido. La doctrina según la cual la simple transformación o conversión del inmueble en dinero produce el perjuicio pauliano, porque un inmueble constituye en todo caso una garantía patrimonial mejor (desde el punto de vista cualitativo) que el dinero (así MAFFEI ALBERTI, *ob. cit.*, pág. 25 y nota 33), no encuentra confirmación en nuestro Ordenamiento, pues el dinero, como bien embargable que forma parte del patrimonio del deudor, está sujeto a la responsabilidad patrimonial, haciendo posible la satisfacción de los créditos. En consecuencia, en la hipótesis examinada aquí, el perjuicio pauliano causado a los acreedores no pagados requiere la venta y el sucesivo cumplimiento de obligaciones contraídas con otros acreedores. Antes del pago efectuado a unos acreedores con preferencia a otros no se produce ningún perjuicio, porque no se puede considerar perjudicial la sustitución de un inmueble por dinero, aun reconociendo el riesgo que comporta dicha sustitución, pues el dinero, a diferencia del inmueble, puede ser ocultado o dispersado. Lo que realiza el riesgo creado por la venta, produciendo el perjuicio pauliano, es el comportamiento posterior del deudor que decide destinar el dinero recibido al pago de determinados débitos vencidos y exigibles.

Los autores partidarios de la irrevocabilidad de la venta seguida del pago de algunos créditos argumentan que con la efectiva devolución del precio de la venta a los acreedores, el *eventus damni* sería eliminado (cfr. MAFFEI ALBERTI, *ob. cit.*, pág. 80; PICARO, *ob. cit.*, pág. 64 y nota 66; y COSATTINI, *ob. cit.*, pág. 152, nota 77). Sin embargo, este argumento no puede aceptarse como válida justificación de la irrevocabilidad de la venta cuyo precio se destina al pago de deudas exigibles, ya que sólo operaría en una específica hipótesis: cuando con el precio de la venta son satisfechos todos los acreedores. Pero cuando únicamente son pagados algunos acreedores, la aplicación del anterior argumento supondría ignorar completamente el perjuicio que los acreedores no pagados sufren a consecuencia de la realización de la venta seguida del pago efectuado a los otros acreedores (LUCCHINI GUASTALLA, *ob. cit.*, pág. 297). En efecto, es indudable que si todos los acreedores son pagados con el precio de la venta, ésta será irrevocable. Pero si, como suele ocurrir, alguno de los acreedores no recibe pago alguno, deberá ciertamente afirmarse que la venta con devolución del precio de la misma a determinados acreedores ha producido un perjuicio al acreedor no pagado; y no precisamente un perjuicio consecuencia de la lesión de la *par condicio creditorum* (perjuicio que, tratándose de la acción revocatoria ordinaria, sería irrelevante), sino más simplemente el perjuicio pauliano, consistente en la disminución de la garantía patrimonial del deudor enajenante a favor de los acreedores pagados que lleva a la insatisfacción del crédito del acreedor no pagado. Para el acreedor que permanece insatisfecho,

la utilización del precio de la venta para pagar a otros acreedores equivale a una ocultación o a una dispersión del dinero (VASSALLI, Francesco, «Sulla revoca della vendita al giusto prezzo [Profili del danno e del nesso causale nella disciplina degli atti in frode ai creditori]», en *Jurisprudenza Commerciale*, 1974, I, pág. 298 y nota 27).

En conclusión, nos parece acertada la opinión conforme a la cual cuando la venta realizada con el fin de procurarse el dinero necesario para pagar únicamente algunos créditos vuelve el patrimonio del deudor enajenante insuficiente para garantizar eficazmente la satisfacción de los restantes créditos no pagados, los titulares de estos últimos créditos sufren un daño. El hecho de que el precio de la venta se destine al pago de algunos acreedores no influye para nada en el daño ocasionado a los acreedores no satisfechos. En el ámbito de la acción revocatoria no se toma en consideración la utilidad y oportunidad o no del acto de enajenación para el deudor o para el tercero adquirente o para alguno de los acreedores, sino el perjuicio causado al acreedor no pagado, el cual, a consecuencia de la disminución de la garantía patrimonial, se encuentra frente a un deudor insolvente, viendo excluida la satisfacción coactiva de su crédito (así lo señala, por ejemplo, la sentencia de la Cass., de 8 de noviembre de 1985, n. 5451, en *Giustizia Civile-Massimario annotato della Cassazione*, 1985, págs. 1641-1642).

Se ha objetado que los acreedores no pagados no pueden lamentarse de nada porque el patrimonio del deudor, también antes de la venta, era insuficiente para garantizar la satisfacción de todos los créditos. Es cierto que antes de la venta ningún acreedor podía considerarse totalmente garantizado. Pero también es cierto que el bien objeto de la enajenación era suficiente para garantizar *pro quota* todos los créditos, mientras que después de la venta seguida del pago de determinados créditos, el grupo de los acreedores se encuentra dividido entre quienes han sido satisfechos totalmente y quienes se encuentran absolutamente privados de la llamada garantía patrimonial. Y eso nada tiene que ver con el principio de la *par conditio creditorum*: el perjuicio para los acreedores no pagados deriva, de hecho, de la venta, no de la devolución del precio obtenido a los otros acreedores (LUCCHINI GUASTALLA, *ob. cit.*, págs. 301-302).

Se argumenta también en contra de la revocabilidad de la venta seguida del pago que la disminución del activo se compensa con la correspondiente disminución del pasivo, por lo cual el perjuicio no existe para los acreedores no satisfechos. Dicho argumento olvida que en el ámbito de la acción revocatoria el patrimonio del deudor no puede ser contemplado en abstracto, es decir, como la relación entre el activo y el pasivo, sino en concreto, es decir, como el conjunto de los bienes que constituyen la garantía de los acreedores. Si bien es cierto que el activo está destinado a cubrir el pasivo, cuando el deudor paga a algunos acreedores con el precio de la venta del único bien (inmueble) que forma parte de su patrimonio es evidente que disminuye los bienes con los que deben ser satisfechos los restantes acreedores no pagados.

En segundo lugar, se afirma que cuando el acto de la venta es necesario para pagar a los acreedores, porque el deudor no dispone de dinero y debe recurrir a la venta para procurárselo o, dicho en otros términos, porque el deudor no dispone de ninguna otra alternativa a la venta de sus inmuebles, tal acto presenta los rasgos de un «acto debido» que, por analogía con lo que dispone el párrafo 3.º del artículo 2.901 del Código Civil italiano, relativo

a los pagos de débitos vencidos, no puede ser revocado (puede verse esta argumentación en LUCCHINI GUASTALLA, *ob. cit.*, pág. 292 y notas 23 y 24). Para la jurisprudencia italiana, que mantiene esta posición, la no revocabilidad del acto de disposición del propio patrimonio realizado por el deudor que no dispone de dinero al objeto de procurarse las sumas necesarias para proveer al pago de débitos vencidos deriva de su carácter de instrumentalidad necesaria respecto al pago de los débitos vencidos, reconocido siempre lícito por la Ley, fuera de los casos en que rige el principio de la *par conditio creditorum* (puede verse esta jurisprudencia en COSTANTINI, Cristina, *I rimedi a tutela del credito*, Casa Editrice La Tribuna, Piacenza, 2003, pág. 108 y nota 111).

Sin embargo, no parece que la sustracción a la revocatoria del cumplimiento de un débito vencido se pueda extender más allá de la precisa previsión de la norma legal, en particular a todos los actos necesarios para satisfacer necesidades del patrimonio del deudor. Por tanto, de la irrevocabilidad del pago de un débito vencido no puede deducirse la irrevocabilidad de la venta hecha por un precio justo con devolución del precio a los acreedores, porque se trata siempre de un acto dispositivo, aunque económicamente unido al cumplimiento de obligaciones. Podrá el acto de la venta no ser en concreto revocado por falta de alguna de las condiciones de la revocatoria, pero en abstracto, no obstante su aspecto de utilidad o también necesidad para el patrimonio del deudor, no puede no ser sometido a la acción revocatoria (DE MARTINI, Angelo, «Azione revocatoria (Diritto privato)», en *Noviss. Dig. it.*, II, 3.<sup>a</sup> edición, Torino, 1958, n. 14, pág. 157).

En tercer lugar, hay quien apela a la ausencia del *consilium fraudis* para justificar la irrevocabilidad de la venta en la hipótesis en cuestión. Nuestra jurisprudencia ha mantenido este punto de vista. Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2007 basa la irrevocabilidad de la venta de un inmueble seguida de la aplicación del precio recibido al pago de algunos acreedores en la inexistencia del requisito del *consilium fraudis*. Afirma la sentencia (Fundamento de Derecho octavo) lo siguiente: el examen de los hechos probados conduce a la conclusión de que no concurre el requisito del *consilium fraudis* exigible para el ejercicio de la acción rescisoria en fraude de acreedores, dado que la sentencia que se casa declara probado que con la cantidad percibida por el deudor se atendió a obligaciones con otros acreedores. El quebrantamiento, añade, de la *par conditio creditorum* que la sentencia de instancia admite haberse producido no comporta la existencia de ánimo o conciencia de fraude, puesto que el deudor, en tanto no resulte constreñido por un proceso ejecutivo o concursal para la ordenada concurrencia de los créditos (el cual puede determinar la rescisión de los actos perjudiciales para la masa activa), tiene libertad para realizar sus bienes y atender a los créditos que le afecten sin atenerse a criterios de igualdad o preferencia, como se infiere del hecho de que el Código Civil (art. 1.292) únicamente considera rescindibles los pagos hechos en situación de insolvencia por cuenta de obligaciones a cuyo pago no podía ser compelido el deudor al tiempo de hacerlos, pero no los que no reúnen esta condición, en virtud del principio *qui suum recepit nullum videre fraudem facere* (quien cobra lo que es suyo no defrauda).

Tanto en esta última sentencia como en las de 12 de marzo de 2004 y 21 de junio de 1945, nuestro Tribunal Supremo parte del hecho que estima probado de que el precio de la venta se destina por el deudor al pago de sus obligaciones, y de este hecho probado deduce que no existe fraude, entendido

en dichas sentencias como propósito defraudatorio o como ánimo o intención defraudatoria.

Por tanto, nuestra jurisprudencia tiene en cuenta fundamentalmente que la razón determinante de la venta hecha por el deudor no es otra que conseguir dinero suficiente para pagar a una parte de los acreedores. Y como el precio de la venta se destina precisamente al pago de algunos acreedores, parece que se estima que el acto de la venta se impregna de buena fe, porque en la venta seguida del pago de los créditos se pone de manifiesto la buena intención del deudor enajenante de cumplir sus obligaciones, lo que contradice el fraude. Por tanto, la aplicación del precio de la venta al pago de algunos acreedores repercute en el elemento subjetivo.

Sin embargo, no creemos que la irrevocabilidad de la venta seguida de la aplicación del precio recibido al pago de algunos acreedores pueda justificarse acudiendo al argumento de la inexistencia del *consilium fraudis*. La supuesta buena fe del deudor al realizar la venta seguida del pago debería ser irrelevante bajo el perfil del *consilium fraudis*, pues el elemento subjetivo de la acción revocatoria no consiste modernamente en el *animus nocendi*, sino en la conciencia del perjuicio (a la que se equipara modernamente la conciencia que se debió tener: véase sobre este punto, STS de 17 de julio de 2006 —RJ 2006/4960—), y ése es el único dato relevante, desde el punto de vista subjetivo, en el juicio revocatorio; la buena fe del deudor en el momento de la realización de la venta seguida del pago no puede borrar ni el perjuicio causado a los acreedores no pagados ni el conocimiento que de dicho perjuicio tuvieron (o debieron tener) tanto el deudor enajenante como el tercero adquirente, siendo indiferente a tal efecto el buen propósito del deudor de pagar algunos créditos con el precio de la venta, así como el conocimiento por parte del tercero adquirente de dicho propósito (cfr. VASSALLI, *ob. cit.*, págs. 299-300; LUCCHINI GUASTALLA, *ob. cit.*, pág. 304 y sigs.).

Pero nuestra jurisprudencia, al afirmar que en la hipótesis en cuestión no concurre el elemento subjetivo del *consilium fraudis*, atribuye relevancia determinante al buen propósito que ha determinado la venta, y que no es otro que obtener dinero para cumplir las obligaciones. Afirma, en tal sentido, la sentencia de 24 de julio de 2007, que no concurre el requisito subjetivo, dado que la sentencia de instancia declara probado que con la cantidad percibida por el deudor se atendió a obligaciones con otros acreedores. Por tanto, parece que para dicha sentencia el que vende su único bien inmueble para satisfacer uno o más créditos no realiza un acto injusto; antes al contrario, quien paga sus débitos cumple con su deber y permanece dentro del ámbito de lo permitido o de lo lícito, aunque no pueda pagar todos los créditos, porque, salvo en los supuestos de concurrencia de acreedores en los que rige el principio de igualdad de trato entre ellos, el deudor tiene libertad para realizar sus bienes y atender a los créditos que le afecten sin atenerse a criterios de igualdad o preferencia, pudiendo, en consecuencia, utilizar su patrimonio para satisfacer uno o varios créditos. De modo que, para nuestra jurisprudencia, no cabe hablar de fraude de acreedores en la venta hecha por un precio justo cuando el deudor enajenante destina el precio recibido al pago de los acreedores, aunque sólo sea a algunos de ellos, que aceptándolo realizan el propio derecho.

RESUMEN

**FRAUDE ACREDITORES.  
REVOCACIÓN DEL CONTRATO**

*En este breve artículo abordamos el siguiente problema: si puede decretarse la rescisión por fraude de acreedores de la venta del único bien (inmueble) del deudor enajenante seguida de la aplicación del precio recibido al pago de unos acreedores con preferencia a otros.*

*La cuestión es delicada, porque se da una conexión necesaria entre el acto de la venta y el posterior acto del pago. Los argumentos que se esgrimen a favor de la irrevocabilidad de la venta seguida del pago de algunas obligaciones son diversos, fundamentalmente centrados en la ausencia de alguno de los requisitos de la acción revocatoria. En esta dirección, nuestra jurisprudencia fundamenta la irrevocabilidad en la inexistencia del consilium fraudis, pues entiende que el destino dado al precio de la venta contradice el fraude.*

*Nosotros, sin embargo, nos adherimos a la tesis según la cual el acto de la venta en la hipótesis en cuestión es en abstracto revocable, pudiendo no ser en concreto revocado por ausencia de alguno de los requisitos de la acción revocatoria.*

ABSTRACT

**CREDITOR FRAUD.  
CONTRACT REVOCATION**

*In this brief article, we address the following problem: When the sale of a debtor's sole asset (immovable property) is followed by the application of the price the asset fetches to pay off certain creditors with preference over other creditors, can the sale be decreed rescinded due to creditor fraud?*

*The question is delicate, because there is a necessary connection between the act of sale and the subsequent act of payment. The arguments wielded in favour of the irrevocability of the sale followed by payment of some obligations are varying. They fundamentally focus on the absence of this or that requirement for action for revocation. Along these lines, our country's caselaw finds the foundation for irrevocability in the non-existence of consilium fraudis, as the understanding is that the purpose to which the price of the sale is put contradicts any fraud.*

*We, however, adhere to the thesis that the act of sale in the hypothesis in question is revocable in the abstract, although it might not be revoked in a concrete case due to the absence of one of the requirements for action for revocation.*

## 1.6. Responsabilidad Civil

### *LA RESPONSABILIDAD DE LOS TUTORES POR LOS DAÑOS COMETIDOS POR SUS TUTELADOS*

por

JUANA RUIZ JIMÉNEZ

*Profesora titular de Derecho Civil UNED*

#### I. INTRODUCCIÓN

El objeto del presente análisis es apuntar el cambio que se está produciendo en la esfera de la responsabilidad derivada de los daños causados por las