

ANÁLISIS



Mercantil

Cesión del crédito y cesión de la facultad de resolver el contrato subyacente

Recientemente el Tribunal Supremo ha sostenido que el cesionario del crédito no puede resolver el contrato, lo que contrasta con la jurisprudencia anterior.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. Cuatro sentencias

1.1. *Sentencia del Tribunal Supremo número 131/1984, de 23 de octubre*

Se admitió la facultad del cesionario de resolver ex artículo 1124 del Código Civil la venta de unas fincas cuando la vendedora, que había cumplido con su obligación de entregarlas, había cedido el crédito referido al pago aplazado del precio, así como «cuantos derechos y acciones se detenten o deriven a favor de [la vendedora], como consecuencia de la compraventa de las fincas», extendiéndose los efectos de la cesión, «muy particularmente los que recaen sobre los inmuebles de que se trata que corresponden a [la vendedora], incluso su titularidad caso de resolución del contrato». En este caso, de acuerdo con lo pactado, se reconoció la legitimación del cesionario para resolver el contrato de compraventa y exigir la restitución de las fincas.

1.2. *Sentencia del Tribunal Supremo número 192/2003, de 6 de marzo*

En un supuesto de cesión de derechos del vendedor en un contrato de compraventa en el que estaba pendiente de cumplimiento el pago del precio por el comprador (pago garantizado con una condición resolutoria expresa), la Sala rechazó que fuera necesario forzar la interpretación de que se había producido una cesión del contrato (para lo que habría hecho falta el consentimiento de la contraparte, que no concurrió) y entendió que el crédito se había cedido con todas sus garantías, lo que facultaba al cesio-

nario para resolver el contrato de compraventa y solicitar la entrega de las fincas («con independencia de los efectos económicos residuales»).

1.3. *Sentencia del Tribunal Supremo número 94/2011, de 14 de febrero*

La demandada adquirió, en virtud de un denominado *contrato de permuta*, la propiedad de una finca a cambio de realizar una edificación sobre la finca transmitida y entregar dentro del plazo convenido las viviendas terminadas. El contrato incluyó una condición resolutoria para el caso de incumplimiento de esta obligación, y la propietaria inicial de las fincas cedió a un tercero los derechos para el ejercicio de la condición resolutoria. En este caso, se admitió la facultad del cesionario para ejercer la acción resolutoria y reclamar la entrega de la titularidad y posesión del pleno dominio de la finca permutada.

1.4. *Sentencia del Tribunal Supremo número 888/2026, de 9 de junio*

AA vende a BB un terreno a cambio de la entrega de pisos que se han de construir y otras contraprestaciones en dinero. Se suceden distintas incidencias y AA cede a CC el derecho de crédito sobre el piso en cuestión y, como la prestación no se puede cumplir ya, solicita la resolución del contrato por incumplimiento.

La Sentencia del Tribunal Supremo casa la sentencia de la Audiencia Provincial y no reconoce la legitimación del cesionario para resolver; con la siguiente argumentación:

- En este caso, AA cede un crédito que integra una relación obligatoria sinalagmática; y no está pendiente de cumplimiento la prestación debida por el cedente. Pero el crédito cedido se refiere únicamente a una de las prestaciones que las partes del contrato de compraventa acordaron (en la escritura de compraventa, primero, y en la de dación en pago después) como forma de cumplimiento del pago del precio por parte de la compradora.
- La compradora, además de entregar el piso a que se refiere la cesión acordada entre la vendedora y el actor ahora recurrido, asumió otras prestaciones como forma de pago.
- AA, al ceder los derechos sobre el mencionado «piso xx», no estaba cediendo el contrato de compraventa (toda la posición contractual derivada del contrato), por lo que no se liberaba de las eventuales responsabilidades si existiera alguna obligación incumplida frente a BB. Pero tampoco cedió toda su posición activa en el contrato, pues, como forma de pago del precio, BB debía entregar no sólo el mencionado piso xx, también debía realizar otras prestaciones, algunas de las cuales había cumplido.
- A ello debe añadirse lo absurdo de que el actor, invocando el derecho que le fue cedido, tenga la

facultad de resolver un contrato obviando todas las consecuencias que se derivarían de la resolución, como la restitución por la compradora de la finca a la vendedora (que no es parte en este procedimiento), la restitución por la vendedora de las cantidades percibidas, así como las consecuencias de la resolución respecto de los compromisos de la demandada de entregar otros pisos. Es indudable que el actor, como cesionario del crédito que invoca, podría exigir su cumplimiento a la demandada cedida, es decir, la entrega del piso (o su equivalente en caso de incumplimiento esencial y definitivo).

- En la cesión de los derechos que le correspondían a AA sobre el piso estaría incluida la transmisión de las acciones referidas a las condiciones y cualidades del piso, pero en modo alguno la facultad de resolver la compraventa y carta de pago otorgadas por AA y BB. Por ello, la Sala no aprecia en el actor un interés legítimo y entiende que no le corresponde la facultad de resolver el contrato ni la carta de pago otorgadas por AA y BB.

2. Opinión

§ 1. Sea «Ced» el cedente del crédito; «Ces», el que lo adquiere por cesión, y «DC», el deudor del crédito cedido.

§ 2. Ces no puede proceder sobre la relación subyacente en una forma tal que su conducta produzca efectos externos

frente a Ced, que no los ha consentido. Por tanto, Ces no puede resolver si Ced recibió en parte o toda la contraprestación pagada por DC, la cual tendría que devolver a DC si Ces pudiera resolver. Ces no podría resolver si el contrato del que nació el crédito cedido fuera un contrato de tracto sucesivo del que podrían nacer en el futuro otros créditos y deudas a cargo de Ced y de DC.

§ 3. Ces no puede resolver con efectos externos frente a Ced y DC si la relación bilateral entre Ced y DC es más extensa que el solo crédito que se cede.

§ 4. Ces no puede resolver el contrato cuando la resolución produciría efectos tales que extinguiría el crédito del que Ces es ahora titular y sobre el que éste había fundamentado su derecho de resolución.

§ 5. Ces no puede resolver si Ced debe apropiarse de los flujos de deuda futura.

§ 6. Ces no podrá resolver, aunque el crédito que adquiere estuviese garantizado con una condición resolutoria, siempre que, por el ejercicio de esta condición, tenga Ced algo que devolver o algo a lo que renunciar.

§ 7. Las reglas anteriores no se aplican si claramente Ced hubiera mostrado su conformidad a tales efectos externos o si Ces pudiera internalizar TODOS los efectos externos que conllevara la resolución.

§ 8. Si Ces adquiriera todo el activo y todo el pasivo de Ced, se trataría de una cesión de contrato. Esto es lo que hay que

presumir en tales casos en que se producirían efectos externos. Sólo cabe cesión del contrato como tal cuando la relación no está aún consumada. En todo caso sería preciso el consentimiento de DC.

§ 9. Hay una situación singular en que propiamente no hay pasivo de Ced: cuando se cede el precio de la compraventa con todos sus accesorios y se ha pactado una comisión resolutoria. Suponiendo que Ced no hubiera recibido nada del contrato subyacente (todo se cede) y que no tuviera ningún pasivo, una vez entregada la cosa, puede proponerse como regla de interpretación que está también cedida la condición resolutoria. Si no fuera así, la cesión del crédito tendría poco valor.

§ 10. Y, a pesar de todo lo anterior, nos parece que la Sentencia del Tribunal Supremo 888/2026, de 9 de junio, no resuelve bien. En efecto, en la compleja operación venta-permuta de cosa futura, el DC estaba obligado, entre otras prestaciones, a entregar un piso, y el valor del piso se fijaba en escritura en 100 000 euros. El «paso» del piso al dinero no requiere una resolución contractual en sentido propio, en la que el cesionario no tenía ningún interés. A él le importaba el paso de la prestación en forma específica al *id quod interest* en dinero de un cumplimiento específico ya no posible. Ese dinero no era equivalente al valor resolutorio del contrato en su conjunto, sino al valor de la prestación en especie: seguía siendo «acción de cumplimiento», si bien por el *id quod interest*. Es evidente que Ces tenía derecho a ello; de otra forma, el crédito cedido devendría sin sustancia.