



www.civil-mercantil.com

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

Sentencia 247/2017, de 12 de julio de 2017

Sección 18.^a

Rec. n.º 265/2017

SUMARIO:

Simulación contractual. Pacto comisorio. Otorgamiento de contrato de préstamo bajo la figura del leasing inmobiliario. Inexistencia de simulación. Los contratos simulados son aquellos en los que subyace el contrato realmente querido por las partes bajo la apariencia de un contrato distinto y diferente; normalmente los contratos simulados responden a la necesidad de ocultar una finalidad ilícita que subyace en el contrato aparente. Así, el ejemplo más habitual en la realidad española, es el de aquellos contratos de compraventa entre parientes que encubren una donación intervivos a fin de eludir el pago del impuesto de donaciones, superior a los impuestos que genera la compraventa. Pero, en este tipo de contratos, el contrato aparente, aunque perfecto en su apariencia, en la realidad carece de elementos sustanciales para su validez (en el ejemplo expuesto no existe el precio, elemento esencial de toda compraventa). Por tanto, lo que ha de analizarse es si existe una discordancia tal entre el contrato aparente que se dice suscrito de arrendamiento de leasing inmobiliario y el contrato de préstamo, que pueda permitir llegar a la conclusión de que existía debajo del arrendamiento financiero un contrato de préstamo ordinario. Ambos contratos, de arrendamiento financiero y de préstamo, son modalidades diferentes de financiación de una operación; por tanto, si la parte se dirige al banco con la finalidad de obtener un préstamo, y el banco niega tal concesión y solo la admite bajo la forma de arrendamiento financiero, no podemos entender que exista consentimiento del banco a ese supuesto contrato de préstamo simulado, puesto que nunca ha aceptado ni querido la concesión de un préstamo ordinario, lo que por otra parte parece lógico y racional, toda vez que sería sorprendente que una entidad bancaria concediera un préstamo inmobiliario sin la menor garantía añadida, puesto que no se hace referencia a un préstamo con garantía hipotecaria, sino a un mero préstamo ordinario sin ninguna garantía, lo que parece fuera de toda órbita de la actividad bancaria normal. La operación de financiación se da, además, en plena crisis, lo que obligaba a los bancos a no conceder préstamos ni siquiera con garantía hipotecaria, lo que explica y justifica que la entidad bancaria solo admita la operación bajo la fórmula por la que finalmente se optó.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.859 y 1.884.

PONENTE:

Don Lorenzo Pérez San Francisco.

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimoctava

DEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

C/ Ferraz, 41 , Planta 4 - 28008

Tfno.: 914933898

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2016/0025650

Recurso de Apelación 265/2017

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 97 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 176/2016

APELANTE: GALYS 2000, S.L.

PROCURADOR: Dña. MARIA DEL VALLE GILI RUIZ

APELADO: BANCO DE SABADELL, S.A.

PROCURADOR: Dña. BLANCA MARIA GRANDE PESQUERO

SENTENCIA

TRIBUNAL QUE LO DICTA :

ILMA. SRA. PRESIDENTE :

Dña. GUADALUPE DE JESÚS SÁNCHEZ

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. LORENZO PÉREZ SAN FRANCISCO
D. JESÚS RUEDA LÓPEZ

En Madrid, a doce de julio de dos mil diecisiete.

La Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos sobre reclamación de cantidad, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 97 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como apelante demandante GALYS 2000 S.L., representada por la Procuradora Sra. Gili Ruiz y asistida por el Letrado Don Pablo Ureña Gutiérrez y de otra, como apelado demandado BANCO DE SABADELL S.A. representado por la Procuradora Sra. Grande Pesquero y asistido por la Letrada Doña Verónica Ávila Díez, seguidos por el trámite de procedimiento ordinario.

Visto, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. DON LORENZO PÉREZ SAN FRANCISCO.



www.civil-mercantil.com

ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

Primero.

Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 97 de Madrid, en fecha 24 de enero de 2017, se dictó sentencia , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Doña María del Valle Gili Ruiz, actuando en nombre y representación de Galys 2000 SL frente a Banco de Sabadell SA y absuelvo a la demandada de las pretensiones ejercitadas por la actora, con expresa imposición de costas a la parte actora".

Segundo.

Notificada la mencionada sentencia, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, y en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, ante la que comparecieron todas las partes, substanciándose el recurso por sus trámites legales conforme previene la Ley 1/2000.

Tercero.

La vista pública celebrada el día 11 de julio de 2017, tuvo lugar con la asistencia e informe de los Letrados de las partes.

Cuarto.

En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Tal y como se desprende de la demanda iniciadora del procedimiento, se ejercita en la misma una pretensión de que se declare que el contrato que vinculaba a las partes de arrendamiento de leasing inmobiliario, es en realidad un contrato de préstamo, y en consecuencia tanto la finca como la nave construida sobre ella son propiedad de la demandante y no de la demandada, librándose los oportunos mandamientos al Registro de la Propiedad para hacer las correcciones pertinentes, funda y basa su pretensión la parte actora, en que durante el año 2007 el propietario del 90% del capital social de la actora Galys, Don Adriano , decidió realizar una inversión a través de la citada sociedad, pretendiendo para ello adquirir una finca situada en Paracuellos del Jarama, y a tal fin suscribió con los propietarios de la citada finca un documento privado de compraventa entregando una señal a los vendedores, si bien en el citado documento privado se hacía constar expresamente que la posesión de la

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark red rectangular box.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

finca no se transmitiría al comprador sino a partir del otorgamiento de la escritura pública de venta, con la finalidad de obtener la financiación precisa para proceder al pago de la compraventa, se dirigió al Banco de Sabadell ahora demandado, en solicitud de un contrato de préstamo para financiar la mitad del precio de la finca, pero el Banco de Sabadell manifestó acceder a la concesión del citado préstamo pero solo si se realizaba bajo la apariencia y con el formato de arrendamiento financiero inmobiliario y así solo se financiaría en esta primera fase del 50% del precio de la finca, pagando el otro 50% directamente la compradora Galys y posteriormente en una segunda fase se procedería a la ampliación de la financiación con el fin de construir una nave en la citada finca, nave que tenía por objeto la posterior venta de la misma o el arrendamiento de ella, se sigue manifestando asimismo en la demanda que el Banco de Sabadell concedió el préstamo solicitado bajo el formato de leasing inmobiliario, y en consecuencia entiende que en la realidad es la existencia de un contrato simulado o aparente que encubre un pacto comisorio prohibido en los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil, por tanto sobre los hechos no existe discrepancia entre las partes litigantes, sino solo y exclusivamente sobre si existió o no un contrato simulado de préstamo bajo la apariencia de un arrendamiento financiero inmobiliario, y esta es la única y exclusiva cuestión objeto de debate en el procedimiento, por lo que solo a esta cuestión se referirá la presente sentencia, haciendo constar que ya el Juez de instancia analizó correctamente la situación planteada y llegó a una correcta valoración de lo que en realidad existía.

Segundo.

Pasando pues al examen de si ha existido o no realmente un contrato simulado, hemos de tener en cuenta con carácter fundamental, que los contratos simulados son aquellos en los que subyace el contrato realmente querido por las partes, bajo la apariencia de un contrato distinto y diferente, normalmente los contratos simulados responden a la necesidad de ocultar una finalidad ilícita que subyace en el contrato aparente, así como ejemplo más habitual de contratos simulados en la realidad social española, cabe hacer referencia aquellos contratos de compraventa entre parientes, que en realidad lo que encubren es una donación intervistos con la finalidad de eludir el pago del impuesto de donaciones que es superior a los impuestos que se generan en la compraventa, pero en este tipo de contratos el contrato aparente, aunque sea perfecto en su apariencia, en la realidad carece de elementos sustanciales para la validez del mismo, en el ejemplo que expusimos antes no existe el precio elemento esencial de toda compraventa, por tanto lo que ha de analizarse es si existe una discordancia tal entre el contrato aparente que se dice suscrito de arrendamiento de leasing inmobiliario, y el contrato de préstamo que pueda permitir llegar a la conclusión de que existía debajo del arrendamiento financiero un contrato de préstamo ordinario, y a tal fin este Tribunal de segunda instancia no llega a la conclusión a las que llega la parte apelante, por cuanto que ambos contratos de arrendamiento financiero y de préstamo son modalidades diferentes de financiación de una operación, por tanto si la parte se dirige al Banco de Sabadell con la finalidad de obtener un préstamo, y el Banco de Sabadell niega la concesión del citado préstamo, y solo la admite bajo la forma de arrendamiento financiero, no podemos entender que exista consentimiento del Banco a ese supuesto contrato de préstamo simulado, puesto que el Banco nunca ha aceptado ni querido la concesión de un préstamo ordinario, lo que por otra parte parece lógico y racional, toda vez que sería sorprendente que una entidad bancaria concediera un préstamo inmobiliario, sin la menor garantía añadida al citado préstamo, puesto que no podemos obviar que la parte no hace referencia a un préstamo con garantía hipotecaria, sino a un mero préstamo ordinario sin ninguna garantía, lo que parece fuera de toda órbita de la actividad bancaria normal.



www.civil-mercantil.com

Tercero.

Se ha de tener en cuenta además con carácter fundamental que en el momento que se produce la operación de financiación, es en plena crisis bancaria europea, lo que obligaba a los bancos a la no concesión de préstamos ni siquiera con garantía hipotecaria, lo que explica y justifica que la entidad bancaria no quiera conceder ningún préstamo y solo admita la operación bajo la fórmula por la que finalmente se optó, por tanto no cree este Tribunal de segunda instancia que exista un contrato aparente de arrendamiento financiero y otro subyacente de préstamo sino exclusivamente un contrato de arrendamiento financiero, lo que necesariamente motiva el decaimiento de las alegaciones mantenidas por la parte apelante.

Cuarto.

Se alegan como indicios de la existencia de ese contrato simulado, el que se abonara una cuota cero del 50% de la cantidad concedida en el leasing, pero ello no es algo distinto ni diferente a otros supuestos de arrendamientos financieros, y además se justifica y explica por la existencia de cierta liquidez en la parte ahora recurrente que hacía innecesaria la totalidad de la concesión del arrendamiento financiero, sin perjuicio de que como luego ocurrió se ampliara el mismo para la construcción de la nave, por lo que de este mero hecho no puede deducirse la existencia de contrato simulado, se aduce igualmente como indicio el que el vendedor que ha depuesto como testigo en esta segunda instancia, desconocía en todo caso que la venta se iba a realizar a favor del Banco de Sabadell, y siempre pensó y creyó que la venta se realizaba a favor de la entidad Galys propiedad del Sr. Adriano, pero esto y el hecho de que el Banco no tuviera ninguna relación con el vendedor es habitual en los contratos de arrendamiento financiero en que la cosa es elegida por el arrendatario financiero y no por el arrendador, que solo lo adquiere para suministrar en virtud de dicho contrato la posesión al arrendatario, por ello y en consecuencia de este mero hecho tampoco cabe deducir esa apariencia de contrato simulado.

Quinto.

En resumen este Tribunal de segunda instancia no puede sino llegar a la única y evidente conclusión de que lo que existió fue un único contrato de arrendamiento financiero inmobiliario, suscrito y querido por ambas partes sin que ninguna de las partes manifestara consentimiento al contrato de préstamo ni de forma expresa ni de forma tácita, y desde luego en modo alguno la entidad bancaria quien manifestó siempre su oposición a la concesión de un préstamo simple al ahora recurrente.

Sexto.

Conforme a lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil han de imponerse las costas de esta alzada a la parte cuyo recurso desestimado.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

Por cuanto antecede

EN NOMBRE DE SU MAJESTAD EL REY

y por la autoridad conferida por el Pueblo Español,

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Gili Ruiz en nombre y representación de Galys 2000, S.L. contra la sentencia de fecha 24 de enero de 2017 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 97 de Madrid en el Juicio Ordinario nº 176/16, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la misma, haciendo expresa imposición de las costas producidas en esta alzada a la parte apelante. Con pérdida del depósito constituido.

Notifíquese la presente sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de casación por razón de la cuantía.

Así por esta nuestra sentencia de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Extendida y firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, e incorporada al libro de resoluciones definitivas, se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.