

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ067082

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1685/2023, de 29 de noviembre de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 8568/2022

SUMARIO:

Contratos de financiación. Arrendamiento financiero. Contrato de *lease-back*. Simulación. Préstamo con pacto comisorio. Inexistente error en la valoración probatoria. Escritura pública de una empresa de compraventa de una finca a favor de un Banco. El mismo día, ambas partes suscribieron un contrato de leasing, o arrendamiento financiero inmobiliario, sobre la misma finca que previamente había sido transmitida a cambio de cuotas mensuales, de vencimiento sucesivo, a lo largo de 15 años. Se dejaron de pagar las cuotas y declarada en concurso y se cede los derechos que le correspondían sobre la reseñada finca a favor de otra empresa que demanda para conseguir nulidad del *lease-back* por simulación de préstamo.

No nos encontramos ante un supuesto de pacto comisorio, prohibido por la jurisprudencia, sino ante un supuesto de *lease back*, cuya validez ha sido admitida por el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos.

No se aprecia la existencia de un desequilibrio entre el precio de venta de la finca recogido en la escritura la compraventa y el precio del arrendamiento financiero inmobiliario suscrito el mismo día que conlleve la nulidad del *lease back* que fue el contrato realmente concertado por las partes. En cualquier caso, no puede ser tenida en cuenta la alegación contenida en el recurso de apelación sobre la inexistencia del equilibrio entre el precio de la compraventa y el precio fijado en el arrendamiento como valor del bien objeto del mismo por ser nueva y, en consecuencia, extemporánea, conforme al principio *pendente appellatione nihil innovetur*, y tampoco acredita el demandante de nulidad que el valor real de la finca fuese otro superior.

PRECEPTOS:

Código Civil.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 218.1, 281.4, 319, 326.1, 456 y 469.1.

Constitución Española, art. 24.

PONENTE:

Don Ignacio Sancho Gargallo.

Magistrados:

Don IGNACIO SANCHO GARGALLO

Don RAFAEL SARAZA JIMENA

Don PEDRO JOSE VELA TORRES

Don JUAN MARIA DIAZ FRAILE

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.685/2023

Fecha de sentencia: 29/11/2023

Tipo de procedimiento: RECURSO INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 8568/2022

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 22/11/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4.ª

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

Transcrito por: RSJ

Nota:

RECURSO INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 8568/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1685/2023

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo
D. Rafael Sarazá Jimena
D. Pedro José Vela Torres
D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 29 de noviembre de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Málaga, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Estepona. Es parte recurrente la entidad Vive Resort S.L., representada por la procuradora Elena Auriolés Rodríguez y bajo la dirección letrada de Javier López Linares. Es parte recurrida la entidad Banco Santander S.A. (antes Banco Popular Español S.A.), representada por el procurador Jaime Quiñones Bueno y bajo la dirección letrada de Blas A. González Navarro e Irene Ávila Villegas.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia*

1. La procuradora Elena Auriolés Rodríguez, en nombre y representación de la entidad Vive Resort S.L., interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Estepona, contra la entidad Banco Popular Español S.A., para que se dictase sentencia por la que:

"estimando esta demanda:

"- Declare la nulidad de los contratos denominados de compraventa y de arrendamiento financiero, celebrados 10 de octubre de 2002, entre POTTON LEISURE, S.A. y BANCO DE ANDALUCÍA, S.A. (hoy, por absorción, CARAVAN SARAY, S.L. y BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.), así como el de arrendamiento financiero celebrado el 29 de abril de 2015 ya entre las entidades absorbentes, con la consecuente nulidad de las inscripciones registrales a que hayan dado lugar y su cancelación, así como la titularidad dominical del inmueble controvertido a favor de VIVE RESORT, S.L., con todas los efectos legales inherentes a dicha declaración de nulidad.

"- Se condene a la demandada al pago de las costas".

2. El procurador Gerardo Martínez Ortiz de la Tabla, en representación de la entidad Banco Santander S.A. (anteriormente Banco Popular Español S.A.), contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

"Desestimando íntegramente la demanda interpuesta por VIVE RESORT 2017 S.L. con expresa condena en costas a la demandante".

3. El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Estepona dictó sentencia con fecha 2 de febrero de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS:

Que desestimo la demanda interpuesta a instancia de VIVE RESORT SL, representada por la Procuradora Dña. ELENA AURIOLAS RODRÍGUEZ contra BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, representado por el Procurador D. GERARDO MARTÍNEZ ORTIZ DE LA TABLA.

"Las costas del presente procedimiento serán satisfechas por la demandante al haber visto rechazadas sus pretensiones".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Vive Resort S.L.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Málaga mediante sentencia de 14 de septiembre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS:

1. Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la entidad mercantil Vive Resort, S.L. contra la sentencia dictada el día 2 de febrero de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 3 de Estepona, que se confirma.

"2. Se condena a la apelante al pago de las costas de la Segunda Instancia.

"3. Se acuerda la pérdida del depósito constituido para recurrir".

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal*

1. La procuradora Elena Auriolas Rodríguez, en representación de la entidad Vive Resort S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal ante la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Málaga.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"1º) Indebida aplicación del principio "pendente appellatione nihil innovetur". Motivo del art. 469.1.2º LEC. Se alega infracción de los arts. 218.1 y 456 LEC.

"2º) Vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución. Valoración manifiestamente arbitraria o ilógica, que no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible. Motivo del art. 469.1.4º LEC. Infracción del art. 326.1 y 281.4 LEC".

2. Por diligencia de ordenación de, la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4.^a) tuvo por interpuesto el recurso extraordinario por infracción procesal mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente la entidad Vive Resort S.L., representada por la procuradora Elena Auriolas Rodríguez; y como parte recurrida la entidad Banco Santander S.A. (antes Banco Popular Español S.A.), representada por el procurador Jaime Quiñones Bueno.

4. Esta sala dictó auto de fecha 19 de julio de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de Vive Resort, S.L. contra la sentencia dictada con fecha 14 de septiembre de 2022, por la Audiencia Provincial de Málaga

(Sección Cuarta), en el rollo de apelación nº 502/2021, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 771/2018 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Estepona".

5. Dado traslado, la representación procesal de la entidad Banco Santander S.A. presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 22 de noviembre de 2023, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

El 10 de octubre de 2002, Potton Leisure, S.A. (luego, Caravan Saray, S.L.) suscribió una escritura pública de compraventa de una finca (una parcela en la Urbanización Finca Pernet, en Estepona) a favor de Banco de Andalucía (más tarde Banco Popular y en la actualidad Banco Santander). El precio de la compraventa fue 5.100.000 euros, que fue abonado en el acto de otorgamiento de la escritura de compraventa.

Ese mismo día, el 10 de octubre de 2002, ambas partes suscribieron un contrato de leasing, o arrendamiento financiero inmobiliario, sobre la misma finca que previamente había sido transmitida por Potton Leisure a Banco de Andalucía, por un importe de 6.716.234,40 euros, que debía satisfacerse mediante 180 cuotas mensuales, de vencimiento sucesivo, a lo largo de 15 años.

La arrendataria financiera dejó de pagar las cuotas mensuales en el año 2009 y más tarde (abril de 2012) fue declarada en concurso de acreedores. En el seno del concurso, se autorizó la refinanciación de la deuda, que se materializó mediante la resolución del anterior contrato de leasing y la suscripción de otro nuevo contrato de arrendamiento financiero sobre el mismo inmueble, de fecha 29 de abril de 2015, concertado entre la concursada (Caravan Saray, S.L.), con la intervención de la administración concursal, y Banco Popular. El importe era de 7.532.897,88 euros y la duración del contrato de 204 meses.

Al cabo de un año, Caravan Saray, S.L. cesó en el pago de las cuotas mensuales y Banco Popular instó la resolución del contrato, el desahucio por falta de pago y la reclamación de las cuotas pendientes. El procedimiento concluyó sin oposición alguna, mediante el Decreto de 13 de noviembre de 2017.

Más tarde, el 17 de julio de 2018, Caravan Saray, S.L. cedió los derechos que le correspondían sobre la reseñada finca a favor de Vive Resort, S.L., en pago de una deuda.

2. Vive Resort, S.L. presentó la demanda que inició el presente procedimiento en la que pedía que fuera declarada la nulidad de los contratos de compraventa y de leasing, ambos de 10 de octubre de 2002. Para justificarlo, aduce que estos contratos en realidad simulaban un préstamo con pacto comisorio, en cuanto que se transmitía el inmueble en garantía de su devolución. La prohibición del pacto comisorio determina la nulidad de ambos contratos y también del posterior de leasing de 29 de abril de 2015. La consecuencia de la nulidad era el reconocimiento de la titularidad dominical sobre la finca a favor de Vive Resort, S.L.

3. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Tras un análisis muy ordenado de la cuestión litigiosa, que traía a colación la jurisprudencia de la sala sobre el pacto comisorio y el contrato de lease-back, concluyó lo siguiente:

"existen razones suficientes para entender que el conjunto de operaciones realizadas responden a la finalidad económico-financiera causalmente autónoma propia del lease back o arrendamiento financiero de retorno sobre bienes inmuebles, concurriendo todos y cada uno de dichos elementos en el presente caso (...), habiéndose conocido dicha operación no sólo por las partes sino por la administración concursal de la antecesora de la demandante, sin que se haya puesto en ningún momento en duda su validez".

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la demandante y la Audiencia desestima el recurso. Reseñamos a continuación la parte de la argumentación afectada por el recurso extraordinario del que ahora conocemos:

"Como recoge la Sentencia apelada, no nos encontramos ante un supuesto de pacto comisorio, prohibido por la jurisprudencia [STS 77,2020, de 4 de febrero (ROJ: STS 312/2020), sino ante un supuesto de lease back, cuya validez ha sido admitida por el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos recogidos en la STS

1072006, de 2 de febrero (ROJ: STS 409/2006), y que son reiterados por la posterior STS 2016/2010, de 15 de abril (ROJ: STS 2159/2010).

"En la demanda no se hace mención alguna a la inexistencia del equilibrio entre el precio de la compraventa y el precio fijado en el arrendamiento como valor del bien objeto del mismo, alegación que se hace en el recurso de apelación y, por consiguiente, dicha alegación no puede ser teniendo en cuenta por extemporánea conforme al principio "pendente appellatione nihil innovetur".

"Además de ser extemporánea la citada alegación, se considera conveniente decir, que no se aprecia la existencia de un desequilibrio entre el precio de venta de la finca recogido en la escritura la compraventa (5.100.000€) y el precio del arrendamiento financiero inmobiliario suscrito el mismo día (6.716.234,40€) que conlleve la nulidad del lease back que fue el contrato realmente concertado por las partes el 10/10/2002 (extremo que no es controvertido en esta alzada), pues se ha de tener en cuenta el tiempo de duración del contrato de arrendamiento (15 años) y la forma de pago (180 cuotas mensuales). Por otra parte, la parte actora no aporta ninguna prueba que acredite que el valor real de la finca en el momento en el año 2002 ascendía a 10.800.000€, extremo que ni es un hecho notorio ni ha sido objeto de controversia en los escritos rectores del proceso.

"Por último, se ha de decir, que la pretendida nulidad de la escritura de compraventa, y consecuentemente de los subsiguientes contratos de arrendamientos financieros suscritos por la partes, se contradice con la postura mantenida en el concurso procesal por la entidad Caravan Saray, S.L. (sucesora de Potton Leisure S.A. y cedente de sus derechos a Vive Resort, S.L.), en la que no solo no cuestiono la validez de la escritura de compraventa o del contrato de arrendamiento financiero suscrito en el año 2002, sino que promovió, junto con Banco Popular Español, S.A. (principal acreedor), el acuerdo de refinanciación autorizado por el Juez del Concurso y que dio lugar al contrato de arrendamiento financiero suscrito en 2015 con la intervención de la Administración Concursal. Además, la posterior cesión de derechos de Caravan Saray, S.L. a Vive Resort, S.L. habiendo incumplido prácticamente desde el citado arrendamiento financiero de 2015, conllevaría que de estimarse la demanda la finca en cuestión pasaría a ser propiedad de esta última entidad con un evidente perjuicio de Banco Santander, S.A., como sucesor de Banco de Andalucía, S.A. y Banco Popular Español, S.A."

5. Frente a la sentencia de apelación, la demandante interpone un recurso extraordinario por infracción procesal, basado en dos motivos.

Segundo. Motivo primero del recurso extraordinario por infracción procesal

1. Formulación del motivo. El motivo se formula al amparo del ordinal 2º del art. 469.1 LEC, por indebida aplicación del principio pendent appellatione nihil innovetur. Las normas infringidas serían los arts. 218.1 y 456 LEC, que prescriben que la sentencias de apelación deben decidir todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

Esta infracción se habría cometido porque la sentencia de apelación afirma que no puede ser tenida en cuenta la alegación contenida en el recurso de apelación sobre la inexistencia del equilibrio entre el precio de la compraventa y el precio fijado en el arrendamiento como valor del bien objeto del mismo por ser nueva y, en consecuencia, extemporánea, conforme al principio pendent appellatione nihil innovetur. Y consta en las actuaciones que dicha cuestión fue objeto de debate en la primera instancia e incluso está recogida en la sentencia de primera instancia.

2. Resolución del tribunal. Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

Desde el momento en que se discute en primera instancia la simulación de los contratos de compraventa y leasing, ambos del mismo día, en cuanto que la demandante pretende que se declare que el contrato realmente perfeccionado era de préstamo con un pacto comisorio, por el que se entregaba la propiedad del inmueble en garantía de la devolución del dinero prestado, podía formar parte del debate la relevancia que a tal efecto tendría la falta de equivalencia entre el precio de la compraventa y el valor del inmueble fijado en el contrato de leasing.

Pero, si bien es cierto que la Audiencia, primero, afirma que se trata de una cuestión nueva, formulada en el recurso de apelación; también lo es que, a continuación, entra a analizar la cuestión y le da respuesta. Razón por la cual el defecto denunciado carece de relevancia y por ello el motivo debe ser desestimado.

Tercero. Motivo segundo del recurso extraordinario por infracción procesal

1. Formulación del motivo. El motivo se formula al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC, por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE, al haber realizado la Audiencia una valoración de la prueba manifiestamente arbitraria o ilógica, que no supera el test de racionalidad constitucionalmente exigible. Se denuncia la infracción de los arts. 326.1 y 281.4 LEC, en cuanto que los documentos privados hacen prueba plena en el proceso, en los términos del artículos 319 LEC, cuando su autenticidad no es impugnada por la parte a quien perjudiquen y a la innecesariedad de probar los hechos que gocen de notoriedad absoluta y general.

La infracción se habría cometido porque la sentencia ahora recurrida afirma que no hay ninguna prueba de que la finca tuviera un valor muy superior al precio del inicial arrendamiento financiero (6.176.234,40 euros), cuando consta un informe pericial aportado por la propia demandada en su escrito de contestación y que hace suyo, que acredita un valor de 10.800.000 euros, siendo notorio el hecho de la crisis económica del año 2008, prolongada en el tiempo.

2. Resolución del tribunal. Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

El análisis y la resolución del motivo se enmarca en la doctrina de esta sala sobre el margen de revisión de la valoración de la prueba al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC, que se contiene, entre otras, en la sentencia 334/2016, de 20 mayo:

"(...) aunque la jurisprudencia de esta Sala ha admitido que pueda justificarse un recurso por infracción procesal, al amparo del apartado 4º del art. 469.1 LEC, en la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporte una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva (entre otras, Sentencias 326/2012, de 30 de mayo, y 58/2015, de 23 de febrero), se refiere exclusivamente a la valoración realizada en orden a la determinación o fijación de los hechos y no a las valoraciones jurídicas extraídas de los hechos considerados probados".

La sentencia no incurre en un error notorio o arbitrariedad cuando no aprecia la existencia de un desequilibrio relevante, a los efectos de la simulación pretendida, entre el precio pagado por el inmueble en el contrato de compraventa y el valor del inmueble en este momento:

"(...) no se aprecia la existencia de un desequilibrio entre el precio de venta de la finca recogido en la escritura la compraventa (5.100.000€) y el precio del arrendamiento financiero inmobiliario suscrito el mismo día (6.716.234,40€) que conlleve la nulidad del lease back que fue el contrato realmente concertado por las partes el 10/10/2002 (extremo que no es controvertido en esta alzada), pues se ha de tener en cuenta el tiempo de duración del contrato de arrendamiento (15 años) y la forma de pago (180 cuotas mensuales)".

La Audiencia emplea un argumento razonable, al comparar los dos parámetros que considera relevantes: el precio pagado para la compra del inmueble y el importe del contrato de leasing inmobiliario, concertados ambos el mismo día. El precio pagado por la venta del inmueble fue de 5.100.000 euros y el importe del leasing constituido sobre ese mismo inmueble era de 6.176.234,40 euros. La diferencia responde al periodo de financiación, 15 años, y a la forma de pago mediante 180 cuotas mensuales de pagos sucesivos.

La sentencia, después de acudir a estos dos parámetros de comparación, afirma que no existe ninguna prueba que acredite el valor del inmueble a la fecha relevante, el 10 de octubre de 2002:

"(...) la parte actora no aporta ninguna prueba que acredite que el valor real de la finca en el momento en el año 2002 ascendía a 10.800.000€, extremo que ni es un hecho notorio ni ha sido objeto de controversia en los escritos rectores del proceso".

El que hubiera una valoración realizada más de diez años después que, con ocasión del leasing de 2015, cifraba el valor del inmueble en 10.800.000 euros, no contradice lo anterior, porque no es una valoración realizada en un periodo de tiempo próximo a la fecha de referencia, de la operación controvertida (octubre de 2002). Y haber obviado cualquier referencia a esa tasación en el razonamiento de la Audiencia no constituye un error notorio ni ninguna arbitrariedad, cuando la sentencia recurrida aporta los elementos de referencia que para ella son relevantes y que, como hemos advertido, resulta razonable.

Cuarto. Costas

Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal, imponemos a la parte recurrente las costas ocasionadas con su recurso (art. 398.1 LEC), con pérdida del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 9.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

F A L L O

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 extraordinario por infracción procesal interpuesto por Vive Resort, S.L. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4.ª) de 14 de septiembre de 2022 (rollo 502/2021), que

conoció de la apelación de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Estepona de 2 de febrero de 2021 (juicio ordinario 771/2018).

2.º Imponer a la parte recurrente las costas generadas con su recurso.

3.º Acordar la pérdida del depósito constituido para recurrir.

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.

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.