

NULIDAD

El arrendador tan sólo ha de devolver la carga financiera en caso de nulidad del leasing

[STS, Sala de lo Civil, núm. 288/2020, de 11 de junio, recurso: 210/2017. Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.](#)

Nulidad del arrendamiento financiero de bien inmueble y restitución de prestaciones (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antonio Gutiérrez).

Nulidad del arrendamiento financiero de bien inmueble y restitución de prestaciones: “[...] AMG Servicios de Marketing Promocional S.L. [...] concertó con [...] BBVA [...] un contrato de arrendamiento financiero sobre un bien inmueble (una nave industrial) el 15 de junio de 2007, cuya cláusula XXI contenía un derivado implícito para el cálculo de los intereses. También concertó un contrato denominado Stockpyme-Convenio de operación de cobertura, el 29 de enero de 2009, y un contrato denominado Stockpyme I-Bonificado Operación de cobertura, el 27 de abril de 2009. Estos dos últimos son contratos de permuta financiera. [...] AMG presentó una demanda en la que pedía la nulidad del contrato de **arrendamiento financiero** [...] o subsidiariamente de la cláusula XXI, por error vicio en el consentimiento; también pedía la nulidad de los otros dos contratos de permuta financiera [...] La nulidad se fundaba en el error vicio en el consentimiento, consecuencia de la deficiente información recibida sobre los productos financieros contratados, que contraría las exigencias del art. 79bis.3 LMV, vigente en el momento de la contratación. [...] El juzgado de primera instancia estimó en parte la demanda. Declaró la nulidad de los dos contratos de permuta financiera [...] por error vicio en el consentimiento, [...] Y desestimó la pretensión de nulidad del contrato de arrendamiento financiero [...] AMG [...] impugnó el pronunciamiento [...] La Audiencia estimó el recurso, al apreciar que “el error sustancial y relevante sobre los riesgos derivados de la liquidación anticipada del derivado financiero vició de nulidad el contrato de financiación en el que se incluyó este derivado (implícito)”. Y entendió que “se trata de un error excusable porque existía un deber de información sobre este extremo que no consta fuera cumplido por la entidad financiera”. [...] La sentencia de apelación fue recurrida en casación por BBVA. De los cuatro motivos del recurso sólo ha sido admitido el cuarto. [...] Este motivo denuncia la “infracción de los arts. 1307 y 1308 CC, en conexión con los arts. 1303 y 1547 CC, [...] Procede desestimar el recurso por las razones que exponemos a continuación. Al resolver este motivo [...] [n]os centramos en los efectos de la nulidad del contrato de arrendamiento financiero. [...] la regulación legal del arrendamiento financiero, también llamado leasing, es dispersa. [...] [L]a encontramos, en la actualidad, en la disposición adicional 3ª de la Ley 10/2014, [...] y [...] en [...] la disposición adicional 1ª de la Ley 28/1998, de 13 de julio, sobre Venta a Plazos de Bienes Muebles [...] Esta regulación fragmentaria se complementa con el tratamiento fiscal previsto en el art. 106 Ley 27/1994, del Impuesto de Sociedades. En el apartado 3 de este precepto se prescribe lo siguiente: “3. Las cuotas de arrendamiento financiero deberán aparecer expresadas en los respectivos contratos diferenciando la parte que corresponda a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora, excluido el valor de la opción de compra y la carga financiera exigida por ella, todo ello sin perjuicio de la aplicación del gravamen indirecto que corresponda”. Esta distinción ha sido tomada por el tribunal de apelación para imponer al arrendador financiero la restitución de la carga financiera incluida en las cuotas cobradas. Lo que es objeto de impugnación en el recurso de

casación. El efecto consiguiente a la nulidad de un contrato, [...] es la **restitución recíproca** de las prestaciones percibidas con sus frutos e intereses. Y, en caso de imposibilidad de restitución in natura [...] "deberá restituir(se) los frutos percibidos y el valor que tenía la cosa cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha". En un contrato como el arrendamiento financiero sobre un bien inmueble, en que la declaración de nulidad se realiza después de varios años de duración, la consiguiente restitución de prestaciones no puede obviar que el arrendatario ha dispuesto del bien durante un tiempo y eso no se puede deshacer, sino en su caso compensar, [...] La forma en que la Audiencia ha procedido a precisar esa compensación nos parece adecuada y razonable: la arrendataria financiera debe **restituir el bien inmueble**; y el arrendador financiero, en vez de restituir la totalidad de las cuotas percibidas, tan sólo ha de **devolver la carga financiera** [...] De este modo no se contradice la normativa que se dice vulnerada, [...] En primer lugar, respecto del art. 1307 CC, porque es posible la restitución de prestaciones, en concreto del bien inmueble objeto del **leasing**, sin perjuicio de que deba tenerse en cuenta la necesidad de compensar la disponibilidad del bien durante el tiempo en que ha estado en poder del arrendatario financiero, con las cuotas abonadas salvo la parte correspondiente a la carga financiera, lo que limita la obligación de devolución del arrendador a esta carga financiera. Y, en segundo lugar, respecto del art. 1308 CC, porque este precepto presupone el incumplimiento de una de las partes de la obligación de restituir, lo que es ajeno a este momento del enjuiciamiento y afecta propiamente a la ejecución de la restitución de prestaciones acordada. [...] Por todo lo expuesto, [...] esta sala ha decidido Desestimar el recurso de casación interpuesto por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria [...]"

[Texto completo de la sentencia](#)
