

pago del precio, obedeció a un supuesto puntual, en el que para el pago de las cuotas se habían librado letras de cambio, letras que seguidamente fueron negociadas, incluso la que cubría el precio de la opción, supuesto que no es el caso de autos en los que como se analiza en la sentencia recurrida, se cumplen todos los requisitos del contrato de leasing, tanto personales como reales y formales para calificar el contrato de arrendamiento financiero, sin que a estos efectos la nimiedad del valor de la cuota residual sea obstáculo para tal calificación, como se ha puesto de manifiesto por la jurisprudencia de esta Sala de la que son muestras las sentencias de 3 de noviembre de 2000, la de 12 de marzo de 2001, en cuyos pleitos, una de las partes, era la propia entidad hoy recurrente, la Tesorería General de la Seguridad Social, además de las de 29 de mayo, 4 de junio, 21 y 23 de diciembre de 2001, por sólo citar alguna de las más recientes. Además, los preceptos de la Ley de venta de bienes a plazos no pueden entenderse infringidos por la sentencia recurrida, en cuanto que el contrato no lo ha calificado como uno de los contratos regulados por esa ley especial, sino al contrario, se ha entendido acertadamente por el Tribunal, que es un contrato de arrendamiento financiero o leasing, en el que como en cualquier contrato de arrendamiento, el arrendatario no adquiere la propiedad de la cosa arrendada, sino solamente el derecho de uso y posesión de la misma, conservando el arrendador el dominio del bien, no considerando incluidos los llamados arrendamientos financieros en los supuestos de la venta de bienes muebles a plazos.

COMENTARIO

Con el contrato de arrendamiento financiero o leasing, a diferencia de lo que ocurre en la compraventa de bienes muebles a plazos, no se transfiere la propiedad de los bienes objeto del contrato, sino solamente la posesión de los mismos, conservando la propiedad la entidad arrendadora, como ocurre en cualquier clase de contrato de arrendamiento, en los que se transmite —repetimos— la posesión de la cosa arrendada a la arrendataria, conservando el dominio la sociedad arrendadora.

CONGRUENCIA. SUPUESTO DE LA CUESTIÓN: ARTÍCULO 1.100 DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 1 DE OCTUBRE DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don José Manuel Martínez Pereda Rodríguez.

Base fáctica.—La entidad «MANICONSA» comunica a doña Feliciano Lucas Lucas que tiene a su disposición cédulas de habitabilidad y los boletines de instalación eléctrica de sus viviendas, instándola para que pase a recoger las llaves, liquidando la deuda pendiente, contestando el señor Espinosa de los Monteros, poniendo de manifiesto «una serie de deficiencias...», pero recogiendo como hecho probado, que «ha de concluirse que el único retraso computable, en cuanto al contrato, es la fecha fijada para la conclusión de las obras del edificio y la fecha en que la constructora hace manifestación de que «las llaves se encuentran a disposición de la compradora...».

Doctrina.—Partimos en el examen casacional por el último de los motivos expuestos que añade en su desarrollo que entre demanda y sentencia ha de

existir una íntima correspondencia objetiva y subjetiva: la congruencia. Añade asimismo el motivo que la sentencia de apelación omite en sus pronunciamientos que se declare incumplido lo pactado tanto en los contratos como en las escrituras de compraventa, en cuanto a la forma y plazo de entrega de los bienes inmuebles enajenados, al estar los mismos sin terminar y haberse sobrepasado el día final del plazo de entrega. En realidad, hechas estas exposiciones, hemos de decir que la sentencia recurrida resuelve tal cuestión, tanto en su referencia al tiempo, cuanto a la forma de entrega. Además, ambas sentencias admiten la validez de los contratos de compraventa y de las escrituras consecuencia de las mismas, sin embargo, tales preceptos no son aplicados por la sentencia *a quo*, al diferenciar entre el régimen general aplicable al contrato de compraventa de las viviendas y el régimen jurídico aplicable a las reformas de los mismos que se recogen en el propio contrato de compraventa. En realidad, los preceptos aducidos como infringidos son de tal generalidad y amplitud que pretenden un nuevo examen de todo el pleito en confrontación con los hechos declarados probados en la instancia. Así, lo pretendido por la parte recurrente es realizar una nueva y diferente valoración probatoria, sustituyendo por su subjetiva, parcial e interesada la libre realizada por el Tribunal de instancia, lo que no está permitido en sentencias de 25 de febrero, 11 y 28 de abril de 1988, 26 de marzo, 30 de mayo y 26 de diciembre de 1990 y 25 de enero de 1992. Como ya señaló la sentencia de 15 de junio de 1992, cuando se denuncia como motivo de casación la infracción de una norma genérica, no resulta hábil para este recurso porque en tal norma no se desgrana el caso concreto. También decir que el artículo 1.097 del Código Civil se estima infringido porque señala la sentencia recurrida que «las reformas quedan al margen del contrato de compraventa». Pero incurre en hacer supuesto de la cuestión, al no respetar lo probado en la instancia, ni combatido adecuadamente y por la vía precisa y es que la facultad de ejecución de las obras de reforma fue conferida por una estipulación de la escritura de compraventa a la compradora, exonerando a la vendedora de su terminación. Si más tarde la vendedora se encargó de su realización, ello se debió a un contrato de obra autónomo y no por el contrato de compraventa. De ahí que entienda que por el contrato de reformas, la vendedora quedó liberada de entregar la cosa vendida. Reconoce que desde un punto de vista formal estamos ante dos contratos distintos, pero es un único negocio. Las partes pactan que el último pago a realizar por los recurrentes se efectuará a la entrega de las llaves y expresamente se dice que las viviendas se entregarán terminadas. Entiende que al ser parte del plazo para la entrega de las obras terminadas, el plazo de las obras de terminación, las viviendas deben entregarse cumpliendo taxativamente lo pactado en todos y cada uno de los contratos, y en aplicación del artículo 1125.2 del Código Civil se entiende por cierto la entrega de las viviendas aunque se ignore cuándo. Este plazo no queda supeditado al deseo de los recurrentes, sino a la terminación total de las obras. Además, se entiende que el fallo de la Audiencia Provincial vulnera el artículo 1.100 del Código Civil por inaplicación. La propia sentencia condena a Construcciones Cuatro Caminos, S. A., al pago del interés contractual, pero lo limita a una determinada fecha en una determinada letra del fallo, indicando la obligación de la demandada de concluir las obras. Existe inaplicación del artículo 1.100 al decretar la mora de los señores Espinosa cuando no hay entrega de pisos debidamente terminados. Pero también por la desconsideración de la consignación realizada por los recurrentes

y la sentencia de apelación desconoce el último párrafo del artículo 1.100. En las obligaciones recíprocas, el cumplimiento de una de las partes automáticamente coloca en mora a la contraria. Entiende que no se ha producido el cumplimiento por Construcciones Cuatro Caminos, S. A., por lo tanto, vuelve el motivo a realizar supuesto de la cuestión porque pretende que la prestación de la vendedora de entrega de los pisos objeto de la escritura de compraventa se ha de acumular al contrato de terminación de las obras. Contratos distintos, uno de compraventa y otro de ejecución de obra y pactados en tiempos diferentes. Finalmente, en cuanto a la obligación supuestamente incumplida, tampoco la recurrente da el alcance proclamado en la sentencia *a quo*, sino que amplifica y modifica con lo que incurre igualmente en hacer supuesto de la cuestión.

COMENTARIO

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto a otro u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio y que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público.

COSA JUZGADA. EFECTO VINCULANTE DE LA CALIFICACIÓN DEL CONTRATO COMO OPCIÓN DE COMPRA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002.)

Ponente: Excmo. Señor don Francisco Marín Castán.

Antecedentes.—Se interpone demanda por quien en el año 1964 había celebrado con los promotores demandados un contrato titulado «de promesa de opción de compra», diciendo ejercitar en su demanda una acción real de dominio sobre el piso objeto de dicho contrato, cuya declaración como compraventa perfecta asimismo se pedía en la demanda, dando por pagado el precio estipulado o, alternativamente ofreciendo su pago, al tiempo que se interesaba también, para la fase de ejecución de sentencia, la concreción de las cantidades que gravaran el piso, haciéndose cargo el actor de hasta una determinada cantidad de dinero y debiendo correr el resto a cargo del demandado, así como el otorgamiento de escritura pública de transmisión del piso a favor del actor.

Doctrina.—En la presente litis se analiza y estudia la promoción de cientos de viviendas en las que: en unos casos eran los promotores los que demandaban de desahucio por precario o de resolución por impago de rentas a quienes con ellos habían contratado y se encontraban ocupando las viviendas; en otros eran estos últimos quienes demandaban a aquéllos en concepto de compradores de las viviendas para que se les reconociera su propiedad y se les otorgara escritura pública, siendo frecuente que los promotores demandados formularan a su vez reconvencción para que los respectivos contratos se declarasen resueltos por impago del precio; en otros, las posiciones se invertían y eran los ocupantes de las viviendas quienes se oponían a las demandas