

de disposición y dominio sobre la vivienda, así como las contrataciones de suministros necesarios para la habitabilidad de la misma.

COMENTARIO

El Tribunal de Instancia tras el examen de los elementos probatorios al efecto aportados llegó a la conclusión de que las actuaciones mencionadas no implicaban que los vendedores hubieran puesto ya a disposición de los compradores la vivienda que todavía no había sido vendida. Tal valoración de la prueba practicada no puede ser sustituida por la particular e interesada de los recurrentes, pues la de la sentencia impugnada no puede calificarse de ilógica o desatinada sino que resulta por completo ajustada a los hechos acreditados, que únicamente ponen de relieve que los demandantes formularon solicitudes de suministros a entidades ajenas a los demandados y aún cuando tales peticiones son ciertamente reveladoras de la intención de acceder a la utilización futura del piso o apartamento a que los servicios de gas y agua se referían, en modo alguno puede entenderse que sean demostrativas de la existencia del asentimiento de los demandados respecto a tal ocupación, ni, por tanto, de que realmente se haya producido el concurso de la oferta y aceptación de las partes respecto a la cosa y la causa del contrato, que es lo que verdaderamente manifiesta la existencia del consentimiento de los contratantes. A mayor abundamiento, si bien el convenio de las partes respecto a la cosa y el precio determina la perfección y la obligatoriedad de la venta para comprador y vendedor, no puede echarse en olvido el plazo de caducidad de las acciones de saneamiento por defectos ocultos, no se cuenta desde la fecha de la perfección contractual, sino desde la de la entrega de la cosa vendida, pues es precisamente a partir de la misma cuando comienza a ser posible la constatación por el comprador de la existencia de defectos anteriormente no susceptibles de apreciación pues dicha entrega, tratándose de compraventa de inmuebles formalizada en escritura pública, como en el presente caso acontece, se produce *ex lege* en el momento del otorgamiento del documento, salvo que del mismo resultare o se dedujere lo contrario. No cabe duda de que en la resolución objeto de recurso se realiza una razonada valoración de los elementos probatorios que se consideraron relevantes, la cual resulta correcta y ha de ser aceptada, aún cuando no se haya mencionado expresamente el contenido del informe pericial emitido en período probatorio, por cuanto la casación no puede ser convertida en una tercera instancia que permita un nuevo debate y discusión sobre las pruebas practicadas.

SUSPENSIÓN DE PAGOS. ARRENDAMIENTO FINANCIERO.—LA SOLICITUD DE INCLUSIÓN DEL CRÉDITO DERIVADO DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL CONTRATO EN LA RELACIÓN DE ACREEDORES DEL SUSPENSO IMPIDE PEDIR MÁS TARDE LA RESOLUCIÓN DE DICHO CONTRATO. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 28 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Antonio Romero Lorenzo.

Antecedentes.—El tema que es objeto de controversia en los autos presenta los siguientes datos relevantes:

A) El 8 de mayo de 1989, LICO LEASING, S. A., y PORTES EL PUERTO, S. L., celebraron contrato de arrendamiento financiero en relación con determinada maquinaria que la segunda de dichas entidades precisaba, estableciéndose un precio y fijando un valor residual para el supuesto de que la arrendataria ejercitase el derecho de opción de compra.

Portes el Puerto dejó de satisfacer las cuotas pactadas a partir del 5 de julio de 1992, dado que el 31 del mismo mes se tuvo por instada la declaración de suspensión de pagos que había solicitado.

B) El 15 de octubre del mismo año, Lico Leasing remite por conducto notarial carta a Portes el Puerto, que fue entregada a un empleado de la misma, en la que en vista del impago de las cuotas y en ejercicio de la acción de resolución de contrato exigía la inmediata devolución del material objeto del mismo, el pago de las mensualidades vencidas y no pagadas y el de las que están por vencer.

C) El 16 de septiembre de 1993, Lico Leasing, sin hacer referencia alguna a la anterior comunicación, remitió carta a la intervención judicial de la entidad suspensa, solicitando se le reconociese el carácter de acreedor preferente con derecho de abstención por una determinada suma que comprendía las rentas vencidas hasta dicha fecha, las pendientes de vencimiento e, incluso, el valor residual convenido. Esta petición fue atendida y su crédito fue incluido con el carácter mencionado en la lista provisional de acreedores confeccionada por el interventor judicial.

Y, finalmente, D) Lico Leasing formula demanda contra la arrendataria y la intervención judicial de la misma, solicitando: *a)* Se declare resuelto y extinguido el contrato de arrendamiento financiero celebrado el 8 de mayo de 1989, *b)* Se condene a la demandada a la restitución de la posesión, uso y disfrute del bien objeto del mismo, *c)* Se reconozca el derecho de crédito de la actora contra Portes el Puerto por el importe resultante de la suma de todas las cuotas vencidas e impagadas hasta el momento de la efectiva devolución del bien objeto del contrato, más el 10 por 100 de las cuotas pendientes y no vencidas, conforme a lo pactado por las partes. El reconocimiento judicial de este crédito tenía por finalidad que la actora pudiese ocupar el lugar correspondiente en la lista de acreedores del expediente de suspensión de pagos de la demandada.

Doctrina.—Por el Juzgado de Primera Instancia se tiene en cuenta la reclamación que la entidad actora había realizado a la intervención judicial solicitando la inclusión de su crédito y el reconocimiento del derecho de abstención, lo que implicaba la expresa opción por la facultad que le reconocía la cláusula 11.1 del contrato, así como el hecho de que tal petición hubiera sido aceptada por el deudor en sus propios términos, por ello se entendió que Lico Leasing no podía ir contra sus propios actos y solicitar la devolución del bien ejercitando la posibilidad prevista en la condición 11.2, pues ambas opciones resultaban incompatibles siendo desestimada la demanda. Además se consideraron infringidos los artículos 9 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos en relación con los artículos 908 a 910 del Código de Comercio, y se señala que a los acreedores con derecho de abstención del artículo 22 del primero de los textos citados no les afecta la suspensión de pagos y, al tener reserva de dominio, pueden retirar de la masa sus bienes para evitar inexactitud en el contenido del patrimonio del deudor, pues Lico Leasing se limitó a dar contestación a un requerimiento

del interventor de la suspensión de pagos, cuantificando la deuda a tenor de lo previsto en las condiciones del contrato, pero ello no suponía renuncia alguna a la resolución del referido arrendamiento financiero que había manifestado por conducto notarial.

COMENTARIO

No sólo se reclamaba el vencimiento inmediato del contrato, con abono tanto de las cuotas devengadas e insatisfechas, como de la totalidad de las previstas pendientes, incluida la cantidad en que había sido fijado el valor residual de las cosas cedidas en arrendamiento, sino que además se exigía la restitución de estas últimas. Es decir, pretendía obtener, conjuntamente la resolución del contrato y su cumplimiento, reclamando la cosa y el precio. Esta exagerada petición no consta haya obtenido contestación alguna positiva o favorable y frente a este silencio de la demandada la arrendadora nada hizo durante algunos meses hasta el momento en que, a través de la comunicación cursada al interventor de la suspensión de pagos, interesó únicamente el abono de la totalidad de las cantidades no satisfechas, así como de las todavía no devengadas, lo que ha de entenderse como manifestación de una indudable voluntad de instar el cumplimiento y no la resolución del contrato, pues incluso alcanzó su reclamación al valor residual, lo cual implica dar por ejercitada por la arrendataria la opción de compra pactada. Esta petición resultó atendida y el crédito con los caracteres y privilegiada naturaleza que le correspondía, fue incluido en la lista de acreedores a que se refiere el artículo 8 de la Ley de Suspensión de Pagos. Además ha de subrayarse que esta actuación de la recurrente se produce para que surta efecto en un expediente judicial en el que están implicados el deudor y sus acreedores y que tiene por específica finalidad paralizar las reclamaciones que puedan dirigirse contra el primero durante el período de tiempo necesario para proceder a determinar cuál es su verdadera situación económica a través de la concreción de sus bienes, derechos y obligaciones. Esta determinación resulta imprescindible al objeto de que luego todos los interesados en el expediente puedan definir, con base en ella, cuál ha de ser su propia posición en orden al convenio, qué corresponde proponer al deudor, y respecto al cual han de manifestar su aprobación o reprobación los acreedores. Si en el expediente de Suspensión de Pagos alguno de los acreedores no ejercita el derecho dominical que pudiera corresponderle, por hallarse en una situación de aquéllas, y simplemente se presenta como acreedor privilegiado, está dando a entender que no pretende que se reduzca en alguna medida el activo del suspenso y que únicamente le interesa el reconocimiento del crédito que ostenta. Por todo ello y dado que Lico Leasing ha reclamado también su derecho al valor residual, ha de concluirse que los actos por dicha entidad ejecutados constituyen una seria declaración de voluntad tendente a obtener el cumplimiento del contrato con definitiva renuncia a la posible opción por la resolución del mismo, de la que la intervención judicial se ha dado por enterada, concediendo a la misma la eficacia legalmente establecida.

LA SOLIDARIDAD CONTRACTUAL NO PRECISA QUE SE EXPLICITE EN EL CONTRATO, BASTA CON QUE SE DEDUZCA DE LOS HECHOS Y DE LA