



---

## No existe simulación contractual entre los contratos de préstamo y leasing inmobiliario

En una reciente sentencia, la Audiencia Provincial de Madrid, ha determinado 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, 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 todo ello, la sala establece que lo que debe 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 ...