

## Ventas de viviendas a consumidores y préstamos hipotecarios dirigidos a su financiación: ¿conexión contractual relevante?

Ana López Frías

Facultad de Derecho  
Universidad de Granada

## Abstract<sup>1</sup>

*El presente trabajo analiza la estrecha vinculación que se aprecia entre la compraventa de vivienda y el préstamo hipotecario solicitado por el consumidor para financiarla, con el propósito de determinar en qué casos tal conexión es fuente de efectos jurídicos concretos. En particular, se examina la repercusión que la denegación del crédito puede tener en la eficacia de la compraventa, tratando de precisar cuándo está justificada la resolución de este contrato con motivo de la falta de financiación. También es objeto de análisis, en sentido contrario, si la ineficacia de la compraventa por incumplimiento del vendedor incide en el préstamo hipotecario ya perfeccionado y permite al deudor desligarse de él. El estudio de ambas cuestiones toma en consideración cómo se articulan en cada caso las relaciones entre las partes intervenientes para decidir si se pueden fundamentar, atendiendo tanto a los elementos esenciales del contrato como al principio de buena fe, las interferencias entre la compraventa de la vivienda y el préstamo que la financia. Al margen de tal posibilidad, se propone una reforma legislativa dirigida a impulsar la necesaria protección del consumidor en el ámbito de la formación de estos contratos vinculados.*

*This text analyses the correlation between the purchase of a dwelling and the mortgage taken out in order to finance said dwelling, with the aim of determining in which cases this connection is a source of legal repercussions. In particular we will look at the repercussions that the refusal of such a loan can have on the completion of the purchase, and attempt to define in which cases a lack of financing results in the legal resolution of such a contract. On the other hand, we will also examine whether the non-completion of such a purchase as a result of the seller not fulfilling his obligations, has an impact on a mortgage that has already been agreed upon and whether the debtor is permitted to disassociate himself from such a loan. The study of both questions will take into consideration how, in each case, negotiations are carried out between the respective parties, in order to decide whether, whilst adhering to the essential elements of the contract as well as to the principle of 'good faith', they can form the basis for an interaction between the purchase of the dwelling and the mortgage which finances it. In addition to this possibility, a legislative reform is proposed, with the object of producing an appropriate form of protection for consumers when forming these contracts.*

**Title:** Sale of dwellings to consumers and mortgage loans destined for the financing of the same: relevant contractual connection?

**Keywords:** contractual connection, mortgage loan, dwelling purchase, consumer, propagation of ineffectiveness

**Palabras clave:** conexión contractual, préstamo hipotecario, compraventa de vivienda, consumidor, propagación de ineficacia.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado en el marco del Proyecto de investigación I+D DER2013-48813-C2-1-P, "Estudio transversal de los préstamos hipotecarios responsables", cuyo investigador principal es el Prof. Dr. K. Jochen Albiez Dohrmann.

## Sumario

1. El fenómeno de la conexión entre contratos. Supuestos de vinculación negocial en el ámbito de los préstamos hipotecarios a consumidores
2. La vinculación *buscada y querida* por el deudor hipotecario: compraventa de vivienda con financiación
  - 2.1. Situación de hecho: descripción de las diversas hipótesis.
  - 2.2. Un supuesto cercano: contratos vinculados en la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo.
  - 2.3. La denegación de financiación al comprador y su incidencia en la compraventa del inmueble
    - a. Decisiones de nuestros tribunales
      - (i) Las partes han previsto en el contrato si la eventual denegación del préstamo hipotecario (o de la subrogación) va a repercutir en la obligación de pagar el precio de la vivienda
      - (ii) Las partes no han previsto expresamente en la compraventa las consecuencias de la falta de financiación.
    - b. Algunos criterios para resolver la cuestión
  - 2.4. La ineficacia de la compraventa y su repercusión en el préstamo hipotecario.
3. Propuesta de lege ferenda. El ejemplo de la normativa francesa en la materia.
4. Conclusiones.
5. Tabla de sentencias citadas.
6. Bibliografía

## 1. *El fenómeno de la conexión entre contratos. Supuestos de vinculación negocial en el ámbito de los préstamos hipotecarios a consumidores*

Cuando, en los primeros años de la década de los noventa, comencé el estudio de los contratos conexos como objeto de mi tesis<sup>2</sup>, el fenómeno de la vinculación contractual estaba ya muy presente en el tráfico jurídico pero era una realidad poco conocida para la doctrina y la jurisprudencia españolas así como para nuestra legislación. El panorama hoy es distinto. La vinculación jurídica entre varios contratos<sup>3</sup> no sólo se manifiesta constantemente en la práctica sino que también es una categoría reconocida por el legislador en algunos sectores, aplicada por la jurisprudencia en situaciones diversas y estudiada por los autores españoles, principalmente en relación con el crédito al consumo<sup>4</sup>.

A pesar de que los contratos conexos o vinculados no son una *rara avis* para la doctrina actual, conviene tener presente a qué situación en concreto nos referimos cuando utilizamos estos términos de modo genérico, es decir, al margen de la significación que el legislador les ha dado en supuestos concretos<sup>5</sup>. El fenómeno de la conexión contractual, considerado en su conjunto, implica la celebración de dos o más contratos distintos entre los que puede apreciarse un nexo funcional jurídicamente relevante. Ello significa que la vinculación debe estar en la naturaleza de los contratos concluidos o en el propósito global que a través de ellos se pretende conseguir, de modo que dichos convenios no pueden considerarse como totalmente independientes bien porque su estructura o su propia configuración así lo determinan o bien porque si se les da un tratamiento autónomo quedarían sin sentido desde la perspectiva de la operación económico-jurídica que con ellos quiere articularse<sup>6</sup>. Hablamos, por tanto, de contratos que sólo tienen razón de ser en la medida en que existan y sean eficaces otros convenios. Aunque esa dependencia entre contratos no siempre es del mismo tipo, pues puede ser unilateral, cuando uno de ellos sea accesorio respecto de otro, o bilateral, si el encadenamiento o la correlación entre ambos contratos es recíproca, encontrándose los dos (o más negocios, en su caso) en pie de igualdad.

<sup>2</sup> Publicada posteriormente bajo el título *Los contratos conexos. Estudio de supuestos concretos y ensayo de una construcción doctrinal* (1994).

<sup>3</sup> El término “vinculación” es el más extendido en la actualidad, aunque también se habla de contratos conexos (BERNAD MAINAR, 2009, p. 1452 y ss.) o, siguiendo a la doctrina francesa, de grupos de contratos (ÁLVAREZ MARTÍNEZ, 2009).

<sup>4</sup> Es en este sector donde nuestro Ordenamiento sanciona, con mayor alcance y rotundidad, importantes consecuencias jurídicas derivadas de la conexión (arts. 24, 26 y 29 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo, LCCC en adelante). De ahí que los estudios sobre la vinculación legal entre la compraventa de bienes de consumo y el crédito destinado a su financiación sean numerosos. Véanse ACEBES CORNEJO (2005); ÁLVAREZ MARTÍNEZ (2009 y 2016); DÍAZ MARTÍNEZ (2013); M.J. MARÍN LÓPEZ (2000, 2010, 2013, 2014); PETIT LAVALL (2013) y SOLER PASCUAL (2007).

<sup>5</sup> Véase el art. 29.1 LCCC y el art. 10.2.a).9º de la Ley 22/2007 sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a consumidores.

<sup>6</sup> LÓPEZ FRÍAS (1994, p. 282).

La conexión así concebida aparece en situaciones muy heterogéneas, desde la mencionada adquisición financiada de bienes de consumo o la operación de leasing, al ámbito de la promoción y construcción de inmuebles o los casos de subcontratación y otros muchos supuestos en los que la operación global perseguida por las partes carece de un nomen proprio. La diversidad de casos es una de las señas de identidad de esta figura y también una de sus principales dificultades como categoría, pues resulta complicado unificar bajo un mismo concepto situaciones tan dispares entre sí<sup>7</sup>. Pero ante esa heterogeneidad de hipótesis y con el fin de que el fenómeno de la conexión tenga interés para el Derecho, debe considerarse que sólo integran verdaderamente esta figura aquellos supuestos de imbricación entre convenios de los que se deriven o puedan derivarse consecuencias jurídicas concretas, como la posible repercusión de las vicisitudes (ineficacia, incumplimiento) que afecten a alguno de esos contratos en los demás acuerdos que formen parte de la agrupación contractual<sup>8</sup>. Por ello, el asunto central de la conexión es la determinación de los efectos que, en cada caso, conlleva el encadenamiento de unas relaciones jurídicas con otras, consecuencias que vienen a veces marcadas por el legislador pero que en, en numerosas ocasiones, carecen de un reconocimiento positivo expreso.

Entre los diversos contratos que suelen presentar una estrecha relación con otros negocios se encuentran los préstamos con garantía hipotecaria suscritos por consumidores. Aquí la vinculación contractual puede apreciarse en dos ámbitos distintos, aunque a menudo se superponen o acumulan en la práctica.

- a) Por un lado, el préstamo hipotecario está habitualmente anudado a la compraventa de una vivienda. El préstamo se dirige a financiar la adquisición de un inmueble residencial que es precisamente el objeto de la hipoteca constituida para asegurar la devolución de dicho préstamo. Dada la importante inversión que supone la compra de la vivienda (sea la vivienda habitual o una segunda residencia), de ordinario se recurre a la financiación de buena parte del precio, pues de otro modo no sería posible, en la mayoría de los casos, el acceso a la propiedad de la misma. Y esa financiación lleva aparejada la garantía hipotecaria, que sigue siendo la medida de aseguramiento por excelencia en este ámbito, a pesar de que el número de préstamos hipotecarios no sea actualmente comparable con el de los años del boom inmobiliario.

Puede decirse que el adquirente únicamente compra el inmueble en la medida en que obtiene un crédito para pagarlo. Desde la perspectiva de este comprador-consumidor, la celebración de los dos contratos resulta buscada y querida, pues su voluntad es tanto adquirir el inmueble como financiarlo. Al mismo tiempo, le interesa que el destino de los dos contratos celebrados sea común y que no le vincule uno de ellos si el otro no se llega a celebrar o deviene ineficaz,

---

<sup>7</sup> Sobre la construcción unitaria de la conexión como institución jurídica, véase, *in extenso*, LÓPEZ FRÍAS (1994, p. 272 y ss.).

<sup>8</sup> En todo caso, conviene aclarar que en este trabajo se utilizan los términos “conexión o vinculación” en dos acepciones distintas. En sentido amplio, haciendo referencia a la correlación que, de hecho, existe entre contratos distintos Y en sentido estricto, para aludir a la auténtica conexión, aquella que es o puede ser jurídicamente relevante.

dado que ambos integran para él una operación única e indivisible. Ahora bien, atendiendo a las diversas circunstancias que pueden concurrir en la celebración de estos préstamos hipotecarios (por ejemplo, que haya o no algún tipo de colaboración previa entre el vendedor y la entidad financiera), habrá que determinar si la relación existente entre los contratos de venta y préstamo merece ser un supuesto de conexión jurídicamente relevante, si el agrupamiento contractual ha de tener, y cuándo, efectos jurídicos.

- b) Por otro lado, es frecuente la contratación, junto al préstamo hipotecario, de otros productos o servicios financieros tales como seguros (de vida, de protección de pagos, de hogar), planes de pensiones, tarjetas de crédito, etc., de modo que la entidad financiera supedita la concesión del préstamo a la contratación de los mismos, o bien hace depender las condiciones del crédito -particularmente el tipo de interés- de la suscripción de esos productos llamados vinculados, entre los que tienen especial implantación los seguros. Fijándonos nuevamente en la perspectiva del consumidor, es claro que la celebración de contratos adicionales y complementarios al crédito le viene impuesta si quiere obtener la financiación o, especialmente, si desea conseguirla en unas determinadas condiciones ofertadas por el banco. En este sentido puede decirse que estamos ante una vinculación contractual forzosa para el deudor hipotecario en cuanto que el préstamo se rodea de uno o varios convenios no solicitados voluntariamente por quien recibe el dinero.

El presente trabajo se dedica al estudio de la primera forma de vinculación, pues pretende dar respuesta a las principales cuestiones que se derivan de la relación que une el préstamo a la venta de vivienda. El segundo tipo de vinculación, que plantea una problemática muy diferente, ha de ser objeto de un estudio separado.

## ***2. La vinculación buscada y querida por el deudor hipotecario: compraventa de vivienda con financiación***

### **2.1. Situación de hecho: descripción de las diversas hipótesis.**

Como acabamos de ver, el préstamo con garantía hipotecaria sobre una vivienda suele ir conectado a la compraventa de la misma, interesando al comprador-deudor tanto la celebración de ambos contratos (pues necesita de los dos para que la adquisición sea posible) como su eventual vinculación jurídica, que, en este sentido, puede considerarse buscada (voluntaria) y no impuesta a dicho deudor. Ello diferencia este supuesto de aquel otro en el que la entidad financiadora exige al deudor la celebración de contratos accesorios o complementarios al préstamo como requisito para que la financiación sea posible o se obtenga bajo ciertas condiciones.

Pero la compraventa de vivienda con financiación no se lleva a cabo siguiendo siempre el mismo esquema o modelo, sino que presenta posibilidades e hipótesis diversas en las que la

relación de dependencia económica y jurídica entre los contratos está lejos de ser la misma. Veamos cuáles son las principales situaciones que al respecto se presentan en la práctica:

- a) En primer lugar, la compraventa puede tener por objeto una vivienda no hipotecada inicialmente, ocupándose el consumidor, desde el principio, de buscar la financiación que necesita. Lo característico de esta primera hipótesis es que el vendedor no ofrece fórmulas de financiación al comprador, sino que éste, por su cuenta, contacta con la entidad crediticia para solicitar el préstamo hipotecario. La finalidad del crédito para el deudor es sufragar la inversión inmobiliaria, pero el vendedor resulta ajeno a tal circunstancia, pues intercambia la cosa por un precio que el comprador ha de satisfacer con independencia de dónde proceda el dinero a pagar. Ello es así a no ser que las partes acuerden supeditar la eficacia de la venta a la obtención de los fondos necesarios para financiarla, en cuyo caso el vendedor sí quedará vinculado por dicha condición. Por otra parte, si pasamos a la perspectiva del finanziador, en principio puede no tener relevancia para él el propósito del préstamo solicitado, pues lo que verdaderamente le importa es la solvencia del deudor y la garantía ofrecida, al margen de en qué se utilice el dinero que recibe el prestatario. Pero a menudo se hace constar en el mismo contrato de préstamo, como una cláusula más, el destino del crédito (el inmueble concreto que se adquiere), lo que de alguna manera hace participar al prestamista del propósito que da sentido al préstamo para el consumidor<sup>9</sup>. Pues bien, habrá que determinar qué papel desempeña esta circunstancia cuando estudiemos si debe repercutir en el préstamo la ineficacia de la compraventa financiada.
- b) Una segunda forma de articular la adquisición financiada de viviendas, especialmente frecuente cuando el inmueble pertenece a un edificio o complejo en construcción, consiste en la eventual subrogación del adquirente en la responsabilidad hipotecaria asignada al piso o vivienda unifamiliar que compra. Se trata de lo siguiente: el dueño del solar (promotor) financia la construcción e hipoteca la totalidad de la finca, extendiéndose la garantía a los distintos elementos que componen el edificio o conjunto inmobiliario proyectado. Se procede a la venta en documento privado de los pisos o viviendas aún no construidos, y se acuerda en el contrato que el pago de una parte importante del precio podrá realizarse mediante la subrogación del adquirente en el préstamo hipotecario que grava el inmueble comprado, subrogación que, en su caso, se producirá en el momento de otorgarse la escritura pública<sup>10</sup>. Tal esquema se ha repetido

---

<sup>9</sup> En particular, cuando el inmueble comprado e hipotecado es la vivienda habitual del deudor, parece necesario hacer constar en la escritura de préstamo hipotecario ese dato a los efectos de la aplicación del art. 114.3 LH (“los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago”).

<sup>10</sup> Como indica ÁLVAREZ LATA (2012, pp. 100 y 101), en la época en la que era fácil el acceso al crédito inmobiliario, la cláusula de subrogación conllevaba el peligro de someter al comprador a condiciones más gravosas que las que podía obtener personalmente en otras entidades bancarias. Por ello, primero la jurisprudencia menor y después la Ley 44/2006, declararon el carácter abusivo de las cláusulas que obliguen al consumidor a subrogarse en la hipoteca constituida por la empresa promotora y las que le impongan

en multitud de promociones inmobiliarias, sobre todo en las décadas anteriores a la crisis económica, y se sigue utilizando, aunque en menor medida, en la actualidad<sup>11</sup>.

En estos casos suele ser acusado el vínculo entre la compraventa y el préstamo en el que se subroga el comprador<sup>12</sup>. No sólo porque la financiación va dirigida expresa y conscientemente a hacer posible la compra, sino también porque el carácter global de la operación que se persigue es a menudo percibido por todas las partes implicadas, como ocurre si la financiación ofrecida es fruto de las relaciones de colaboración entre el promotor y la entidad crediticia. Dichas relaciones pueden revestir formas distintas y presentar intensidades dispares, pues la actuación de las empresas en este sector no sigue una misma pauta, pero hay casos en los que la entidad financiera llega a cooperar en la comercialización del inmueble: el promotor se beneficia de la capacidad de distribución propia del banco y a cambio le paga comisiones por las ventas, o bien es el banco el que obliga al promotor a comercializar el proyecto a través de una determinada empresa, ofreciéndole a cambio una financiación preferente o más barata de la construcción<sup>13</sup>. Como es lógico, todos estos elementos que manifiestan una colaboración planificada, en algunos casos, entre el vendedor de la vivienda y la entidad financiera deben ser valorados a la hora de precisar las posibles interferencias que la compraventa puede producir en el préstamo y a la inversa. Aunque debe reiterarse que no siempre se da el mismo grado de colaboración entre las empresas -y de vinculación entre los contratos- en los distintos casos de subrogación hipotecaria.

- c) La tercera situación que conviene destacar por ahora en el ámbito de las relaciones entre la compraventa de vivienda y el préstamo que la financia, se produce cuando el inmueble que se pretende adquirir es propiedad del banco o de una filial inmobiliaria del mismo. Como se sabe, la banca se ha convertido en un "actor principal" del sector inmobiliario con motivo del ingreso en sus balances tanto de terrenos sin edificar como de viviendas ya construidas o en construcción, adjudicados unos y otras tras ejecuciones hipotecarias por falta de pago de numerosos préstamos que se otorgaron a promotores

---

penalizaciones en el supuesto de no aceptar dicha subrogación como forma de pago (véase el actual art. 89.3 TRLGDCU).

<sup>11</sup> La tendencia en los últimos años, tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, es una mayor cautela de las entidades bancarias a la hora de financiar las promociones residenciales. Atendiendo a la necesidad de reducir al máximo los riesgos, ya no es habitual la financiación del suelo, y la de la construcción no suele superar el 70% de los costes. A ello se añade que a menudo la entidad bancaria exige, para conceder el crédito promotor, que ya se haya alcanzado un porcentaje alto de las ventas (Véase <http://www.pisos.com/noticias/reportajes/como-se-financia-ahora-la-promocion-de-viviendas/>).

<sup>12</sup> En este sentido se pronuncian ÁLVAREZ OLALLA (2013, p. 89 y ss.) y TENAS ALÓS (2015a, pp. 172 y 173), quienes consideran que existe conexión causal entre los contratos celebrados.

<sup>13</sup> Los medios de comunicación, describiendo esas relaciones entre la banca y los promotores, han afirmado que los bancos *apadrinan* numerosos proyectos residenciales y asumen un papel muy activo en el mercado de la vivienda a estrenar. Un ejemplo de ello es un artículo periodístico publicado en *El mundo* el 28 de noviembre de 2014 bajo el título "La banca manda en la vivienda nueva", en el que se explica esa vinculación de ciertas entidades financieras con el desarrollo de las promociones, particularmente en Madrid (<http://www.elmundo.es/economia/2014/11/28/547766b1e2704ed95b8b4577.html>)

y a particulares en la época de bonanza económica. El hecho es que los principales bancos tienen actualmente sus propias inmobiliarias y comercializan tanto viviendas de segunda mano como obra nueva, respecto de la que asumen su promoción<sup>14</sup>.

En estos casos, por ser el vendedor y el financiador un mismo sujeto, la adquisición financiada del inmueble puede llevarse a cabo en un único contrato, a modo de venta a plazos, no planteándose entonces las cuestiones propias de la conexión contractual. O bien pueden celebrarse dos contratos distintos (compraventa más préstamo), sobre todo si es la filial inmobiliaria quien formalmente vende. Ahora bien, en este segundo supuesto es tal la vinculación entre ambos negocios, es tan evidente para ambas partes el carácter global de la operación que se persigue, que en caso de surgir cualquier problema en relación con el préstamo o con la compraventa (a nivel de su formación o de su ejecución) no se suscitarán dudas sobre su inmediata repercusión en el otro contrato que las partes han suscrito.

## 2.2. Un supuesto cercano: contratos vinculados en la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo.

Si la adquisición de la vivienda suele ir acompañada de un préstamo hipotecario, la compraventa de algunos bienes muebles (automóviles, ciertos electrodomésticos, equipos informáticos, etc.) y la contratación de determinados servicios (la enseñanza de idiomas o los tratamientos odontológicos y estéticos, por ejemplo) sólo es posible, en un alto porcentaje de casos, acudiendo igualmente a la financiación, que se materializa, en este ámbito, en un crédito no hipotecario. De esta forma, el precio de numerosos gastos de orden personal y familiar se satisface a plazos por el consumidor, que adquiere productos o servicios sin tener a priori dinero líquido para pagarlos.

Aunque el adquirente de esos productos o servicios no es consciente a menudo de ello, en la mayoría de los casos el pago aplazado supone la contratación con dos sujetos, el proveedor y una entidad financiera, y la celebración de dos contratos distintos, igual que en la adquisición financiada de inmuebles. Pero en la situación a la que ahora me refiero es mucho más frecuente que sea el mismo vendedor quien tramite la solicitud del crédito, de manera que, cuando ocurre así, el prestatario no llega a contactar con la entidad financiera: todo se desenvuelve en la sede de la empresa vendedora, donde el comprador firma tanto el pedido de la mercancía (o la contratación del servicio) como la solicitud del crédito<sup>15</sup>.

Esta adquisición financiada de bienes de consumo cuenta con una normativa específica que consagra efectos importantes de la conexión entre la compraventa y el crédito destinado a

---

<sup>14</sup> Para reducir su stock de suelo o de pisos en promociones adjudicadas, las entidades suelen ofrecer a los potenciales compradores préstamos hipotecarios preferentes que no dan para adquirir casas ajena, mejorando respecto de éstas las condiciones del crédito en cuanto al plazo de amortización, cantidad financiada y tipo de interés. Véase la noticia “La banca manda en la vivienda nueva”, citada en la nota anterior.

<sup>15</sup> Sobre la estructura subjetiva del crédito al consumo y sus especialidades, véase ÁLVAREZ MARTÍNEZ (2009, parte I, capítulo 2º)

financiarla. Se trata de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de cuyo ámbito de aplicación están excluidos los contratos de crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria (art. 3.a), así como el crédito destinado a la adquisición o conservación de bienes inmuebles aunque no esté asegurado con esa garantía (art. 3.b).

No obstante estas exclusiones, la proximidad del crédito al consumo regulado en la Ley 16/2011 al crédito inmobiliario en el aspecto que nos ocupa motiva una explicación, aunque sea breve, de las disposiciones de dicha ley relativas al problema de la vinculación. Entre ellas destacan los artículos 24, 26 y 29, de cuya interpretación sistemática se deduce la diferenciación de dos niveles, con intensidades distintas, en el encadenamiento de los contratos que celebra el consumidor a crédito<sup>16</sup>.

- a) Por un lado, contempla el art. 29.1 los que denomina “contratos de crédito vinculados” para referirse a los casos en los que el crédito sirve exclusivamente para financiar el suministro de un bien específico o la prestación de un determinado servicio y, además, “ambos contratos constituyen una unidad comercial desde un punto de vista objetivo”<sup>17</sup>. Éste último elemento es, sin duda, el más relevante de la definición legal. Se trata de que el préstamo y la compraventa o la prestación de servicios han de formar parte de una misma operación económica, lo que nuestra doctrina considera que ocurre cuando el consumidor obtiene el crédito en base a la colaboración planificada entre el proveedor y el financiador<sup>18</sup>, quienes se conciernen de algún modo para fomentar el consumo facilitando el crédito<sup>19</sup>. Dándose esa situación, son tres las principales consecuencias previstas legalmente:

---

<sup>16</sup> MARÍN LÓPEZ (2014, pp. 928 y 929)

<sup>17</sup> Tal concepto procede del art. 3.n de la Directiva 2008/48/UE, que aclara “se considerará que existe una unidad comercial cuando el proveedor del bien o el suministrador del servicio financian el crédito al consumo o, en el caso de que este sea financiado por un tercero, cuando el prestamista se sirve de la intervención del proveedor del bien o el suministrador del servicio en la preparación o celebración del contrato de crédito, o cuando los bienes específicos o la prestación de un servicio específico vienen expresamente indicados en el contrato de crédito”.

<sup>18</sup> MARÍN LÓPEZ (2014b, pp. 1046 y 1047).

<sup>19</sup> DÍAZ MARTÍNEZ (2016, p. 6). “Lo que justifica la vinculación de los contratos y el régimen jurídico tuitivo del consumidor es el sustrato de la relación previa proveedor-financiador, en cuyo marco el primero promueve la suscripción del contrato de financiación”.

La exigencia de ese acuerdo previo aparece explícitamente en otras leyes que consagran la repercusión del derecho de desistimiento en relación con un contrato de consumo, sobre el contrato de préstamo destinado a financiarlo (art. 77 TRLGDCU y art. 15.2 Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico). También se recoge en la Ley 22/2007, sobre comercialización a distancia de servicios financieros, al indicar que si el consumidor ejerce el derecho de desistimiento previsto en la ley, quedará resuelto el contrato de servicios financieros, adicional y vinculado al que resulta ineficaz, que haya celebrado dicho consumidor con el mismo proveedor o con un tercero, previo acuerdo con dicho proveedor (art. 10.4).

- La ineficacia de la compraventa o prestación de servicios determina también la ineficacia del contrato de crédito celebrado para financiarlos (art. 26.2). Y, como aplicación particular de este efecto, si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento respecto de un contrato de consumo, dejará de estar obligado por el crédito vinculado (art. 29.2). En definitiva, se propaga la ineficacia del contrato de consumo al contrato de préstamo, aunque no se establece en estas normas el efecto contrario, es decir, no se prevé la repercusión de la ineficacia del préstamo en el contrato financiado.
  - Si el bien o servicio no ha sido entregado en todo o en parte, o no es conforme a lo pactado en el contrato, el consumidor podrá ejercer contra el prestamista los derechos que le correspondan frente al proveedor, siempre que se haya dirigido previamente contra éste, por vía judicial o extrajudicial, y no haya obtenido la satisfacción a la que tenga derecho (art. 29.3). Por tanto, responsabilidad subsidiaria de la entidad financiera en caso de incumplimiento de quien vende la cosa o presta el servicio.
  - Cuando el consumidor y, en su caso, su garante, se hayan obligado mediante letras de cambio o pagarés, podrán oponer al financiador, tenedor de tales efectos cambiarios, las excepciones que se basen en sus relaciones con el proveedor de los bienes o servicios (art. 24). Así pues, la suscripción de instrumentos cambiarios no será obstáculo para enervar la reclamación de pago dirigida contra el consumidor prestatario o contra su avalista si el vendedor o prestador del servicio ha incumplido.
- b) Por otro lado, en un nivel *menos intenso* de conexión, se refiere el art. 26 a los casos en los que, aunque no haya un acuerdo de colaboración entre la entidad crediticia y el proveedor, éste conviene con el adquirente que el pago del precio se financiará mediante un contrato de crédito. La hipótesis no encaja en el concepto normativo de “contrato de crédito vinculado” por faltar esa actuación coordinada del vendedor con el prestamista, pero sí queda plasmado en el contrato de consumo el necesario recurso a la financiación externa para pagar el precio del bien o servicio. Tal circunstancia provoca que la eficacia del contrato de consumo esté condicionada legalmente a la obtención efectiva del crédito (art. 26.1), quedando así enlazados ambos contratos, suspensivamente, en el momento de su formación.<sup>20</sup> Ahora bien, aunque esta medida no exige que la venta y el préstamo formen una unidad comercial en el sentido del art. 29.1, es obvio que se da igualmente cuando esa unidad pueda apreciarse.

La regulación expuesta de la Ley 16/2011, en uno y otro nivel de vinculación contractual, suscita la cuestión de si debe producirse una intervención legislativa en el ámbito del crédito inmobiliario dirigido a consumidores que otorgue carácter normativo, en alguno de sus

---

<sup>20</sup> Efecto que se produce desde hace muchos años en el Derecho francés. La vinculación legal entre el contrato de consumo y el crédito en su fase de gestación (también en algunos aspectos de su ejecución) se introdujo en Francia por la Ley 78-22, de 10 de enero de 1978 y actualmente se recoge en la L. 313-41 del *Code de la consommation*.

aspectos, a la conexión entre contratos que también se aprecia en este ámbito<sup>21</sup>. Tal intervención podría llevarse a cabo aprovechando la necesaria transposición a nuestro Derecho de la Directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial<sup>22</sup>. Al mismo tiempo, también se plantea si, en ausencia de esa norma referida a la compraventa financiada de viviendas, alguno de los efectos de la imbricación que consagra la LCCC puede considerarse aplicable a las relaciones entre la compraventa y el préstamo hipotecario. Son dos cuestiones importantes a las que intentaré dar respuesta con motivo de los problemas que se abordan en los siguientes epígrafes.

### **2.3. La denegación de financiación al comprador y su incidencia en la compraventa del inmueble.**

Una de las principales cuestiones jurídicas que suscita la estrecha relación existente entre la compraventa de una vivienda y el crédito destinado a pagarla se plantea cuando, habiéndose perfeccionado la venta, no llega a obtenerse la financiación. Es decir, el banco no concede el préstamo hipotecario al adquirente o no autoriza la subrogación del mismo en el préstamo otorgado en su día al promotor-vendedor.

Este último supuesto (denegación de la subrogación hipotecaria) ha sido especialmente frecuente y problemático desde el inicio de la crisis económica. Durante los años de la expansión inmobiliaria, una de las constantes en las innumerables ventas sobre plano era, como sabemos, la subrogación del comprador en la responsabilidad hipotecaria asignada a su

---

<sup>21</sup> Véase TENAS ALÓS (2015a, p. 152).

<sup>22</sup> El plazo para la transposición de la mencionada Directiva se cumplió el 21 de marzo de 2016. En julio de 2016 se publicó un “Anteproyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario” (<http://www.tesoro.es/sites/default/files/leyes/pdf/sleg7880.pdf>) que no contenía ninguna referencia a los efectos de la vinculación entre la compraventa de vivienda y el préstamo dirigido a su financiación. Posteriormente, ya en 2017, se ha publicado otro Anteproyecto con el mismo título (<http://www.rdmf.es/wp-content/uploads/2017/04/anteproyecto-de-ley-reguladora-de-los-contratos-de-credito-inmobiliario.pdf>) que, en su Disposición adicional sexta, aborda un aspecto concreto relacionado con la materia que nos ocupa. Así, dispone el apartado 2 de dicha Disposición adicional que “Cuando la subrogación de deudor en la obligación personal se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado, el notario no autorizará la escritura pública de la compraventa salvo que el prestamista concurra en el mismo acto y otorgue su consentimiento a dicha subrogación. A estos efectos, el potencial adquirente del bien hipotecado deberá comunicar al prestamista con la debida antelación sus intenciones para que éste pueda realizar el necesario análisis de su solvencia y dar cumplimiento a los requisitos de información precontractual que exige esta ley y su normativa de desarrollo”. El tenor literal de esta norma proyectada ha sido objeto de crítica en el Informe que ha elaborado el Consejo General del Poder Judicial sobre el Anteproyecto (<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Actividad-del-CCPJ/Informes/Informe-sobre-el-Anteproyecto-de-Ley-Reguladora-de-los-Contratos-de-Credito-Inmobiliario>), en cuanto que “deja al arbitrio del acreedor la potestad, a todas luces desproporcionada, de impedir al propietario deudor la posibilidad de vender la finca hipotecada”. Por ello, y para concordar el nuevo precepto con el art. 118 LH, se propone en el informe la siguiente redacción: “En caso de venta de finca hipotecada, no podrá subrogarse el comprador, además de en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, en la obligación personal con ella garantizada, cuando tal subrogación se produzca con ocasión de la transmisión del bien hipotecado, sin que el prestamista concurra en el acto de formalización de transmisión y otorgue su consentimiento a dicha subrogación.” De cualquier forma, ni la norma proyectada ni la que se propone desde el CGPJ resuelven satisfactoriamente las consecuencias de la vinculación entre la compraventa y el préstamo, pues sólo inciden en la esfera documental de la venta de inmuebles hipotecados con subrogación, sin regular en qué casos debe verse afectado el contrato de compraventa por las vicisitudes que afecten al crédito ni a la inversa.

vivienda, en una época en la que el crédito estaba al alcance casi de cualquier persona<sup>23</sup>. Sin embargo, con el estallido de la crisis, se pasó de una subrogación casi indiscutida o segura a una subrogación fallida en muchos casos, bien por haber empeorado la situación económica del comprador o bien por el endurecimiento de los requisitos de solvencia exigidos a partir de entonces por la banca<sup>24</sup>.

Como resultado de ello, han sido muy numerosas las demandas en las que se ha solicitado que se declare resuelto el contrato de compraventa ante la imposibilidad de conseguir la financiación necesaria para pagar el precio de la vivienda<sup>25</sup>. Expongo a continuación el estado de la cuestión sobre este tema en la jurisprudencia menor y en el Tribunal Supremo. Y para ello he tomado como punto de referencia distintas resoluciones dictadas a partir de 2013, año en el que el Alto Tribunal ha tenido ocasión de pronunciarse en varias ocasiones sobre este problema y ha cambiado en parte su perspectiva del mismo<sup>26</sup>.

a) Decisiones de nuestros tribunales.

En la jurisprudencia sobre las posibles consecuencias de la falta de financiación en el contrato de compraventa conviene distinguir dos tipos de supuestos:

i) Las partes han previsto en el contrato si la eventual denegación del préstamo hipotecario (o de la subrogación) va a repercutir en la obligación de pagar el precio de la vivienda.

Las SSTS, 1<sup>a</sup>, Pleno, 17.1.2013 (RJ 1819; MP: Francisco Marín Castán) y 18.1.2013 (RJ 1604; MP: José Ramón Ferrández Gabriel) resuelven dos casos casi idénticos en los que los compradores de sendas viviendas en construcción, ubicadas en una misma promoción inmobiliaria, ejercitan frente al vendedor común una acción resolutoria en base a la imposibilidad de conseguir financiación para el pago del precio. Se daba la circunstancia de que ambos contratos preveían la posibilidad de que los compradores no obtuvieran financiación externa, sin quedar por ello exonerados de cumplir su obligación de satisfacer el importe pactado<sup>27</sup>. Tal previsión

<sup>23</sup> De alguna manera, aunque sea indirecta, el art. 6.4º del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, refleja esa “certeza” de la posibilidad de subrogarse en el préstamo, al establecer, como requisito de la información precontractual en la venta de viviendas a consumidores, lo siguiente: “si se prevé la subrogación del consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades”.

<sup>24</sup> Sobre el fenómeno de la restricción del crédito inmobiliario y sus consecuencias, véase CALLEJO RODRÍGUEZ (2014a, pp. 415 y ss.).

<sup>25</sup> En algunos casos la resolución es el objeto principal de la demanda que da inicio al procedimiento, y en otros constituye el contenido básico de la reconvención interpuesta por el comprador cuando la empresa vendedora le reclama judicialmente el cumplimiento del contrato.

<sup>26</sup> Sobre las sentencias de años anteriores -principalmente de Audiencias Provinciales- que han abordado la cuestión, véanse ÁLVAREZ LATA (2012, p. 103 y ss.); CALLEJO RODRÍGUEZ (2014b); DE SALAS MURILLO (2014, p. 1059 y ss.) y PALACIOS GONZÁLEZ (2016, p. 65 y ss.).

<sup>27</sup> Otro dato a tener en cuenta es que sólo transcurrieron tres meses entre la venta en documento privado y el requerimiento de la empresa vendedora para el otorgamiento de escritura pública.

incorporada al contrato es uno de los principales motivos para excluir el recurso a la imposibilidad sobrevenida de cumplir como causa de liberación de los deudores (STS 18.1.2013) así como para impedir la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* (STS 17.1.2013). Ello al margen de que en esta última sentencia se abre la puerta para que la mencionada cláusula pueda aplicarse a “determinados casos de imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda, una vez que se valoren un conjunto de factores”, factores entre los que se encuentran, además de la asignación contractual del riesgo de no obtener financiación, el destino de la casa a vivienda habitual, la situación económica del comprador en el momento de suscribir el contrato y después, cuando solicita la financiación, o las causas concretas, añadidas a la crisis económica, que provocan la denegación del préstamo o de la subrogación<sup>28</sup>.

En el ámbito de la jurisprudencia menor es destacable, en el apartado que ahora nos ocupa, la SAP Sevilla, Civil Sección 5<sup>a</sup>, 12.2. 2013 (JUR 204299; MP: José Herrera Tagua), la cual resuelve un supuesto en el que las partes habían acordado que el comprador se obligaba a pagar el importe aplazado hasta el otorgamiento de la escritura pública, “tanto en el caso de no obtenerse la conformidad de la entidad de crédito para la subrogación, como en la no obtención del préstamo hipotecario solicitado”. La Audiencia invoca este pacto para denegar la resolución del contrato instada por el comprador con motivo de haber denegado el banco la subrogación hipotecaria. Y ante la alegación de ser abusiva la referida cláusula, declara la sentencia, con total claridad, lo siguiente: “que se exija que los actores abonen el precio, al no conseguir financiación, no supone un desequilibrio para éstos, sino simplemente que den cumplimiento a la obligación principal que asumieron al formalizar el contrato”, negando así cualquier declaración de abusividad. Una estipulación similar aparece en la compraventa sobre cuya eficacia se pronuncia la SAP Cádiz, Civil Sección 8<sup>a</sup>, 2.2.2015 (JUR 127534; MP: Carmen González Castrillón), donde se prevé la obligación de pagar al contado la cantidad prevista inicialmente para la eventual subrogación, si la entidad prestamista no la admitiera. En este caso el tribunal deniega igualmente la resolución de la venta, aunque no sólo por haberse incluido en el contrato la cláusula en cuestión, sino también por no haberse producido una alteración sobrevenida de las circunstancias concurrentes al tiempo de celebrarse el contrato, pues en ese momento (2010) la situación de crisis económica y las dificultades para la obtención de los préstamos eran ya hechos públicos y notorios<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> BUSTO LAGO (2014, ref. 2500) analiza los presupuestos de la cláusula *rebus* que el TS enumera a título de ejemplo para estos casos y valora críticamente la doctrina que, aunque sea *obiter dicta*, sienta al respecto el Alto Tribunal. Sobre esta cuestión véase también GONZÁLEZ PACANOWSKA (2014, p. 205 y ss.).

<sup>29</sup> La casuística en esta materia es muy variada. Un ejemplo más lo encontramos en la SAP Sevilla, Civil Sección 5<sup>a</sup>, 3.3.2016 (JUR 197169; MP: Fernando Sanz Talayero). En una de las cláusulas del contrato el comprador se obligaba a pagar en todo caso, aun cuando no le fuese posible obtener la financiación. Pero el tribunal desestima la demanda de resolución centrándose en que “la denegación de la operación por una sola entidad de crédito no es razón suficiente para considerar imposible la obtención de financiación, máxime cuando los compradores tenían el compromiso de entregar a la vendedora cuanto fuera necesario para que ésta gestionase la concesión de un préstamo o la subrogación en el préstamo hipotecario suscrito por la promotora, compromiso que no cumplieron”.

También han llegado a los tribunales supuestos en los que lo expresamente pactado para el caso de subrogación fallida no es el cumplimiento obligado del contrato, sino la facultad del comprador de resolverlo. Esta condición resolutoria explícita sin duda permite a dicho comprador desvincularse del contrato celebrado y recuperar las cantidades entregadas a cuenta<sup>30</sup>. Pero la presencia de tal cláusula en el contrato no implica que la resolución sea automática o absolutamente segura en todos los supuestos de falta de financiación, en cuanto que el comportamiento del comprador en el caso concreto resulta relevante. Así, no procede el ejercicio de la facultad resolutoria cuando la entidad financiera deniega la subrogación porque el comprador le solicita mayor cantidad de la prevista y pactada (SAP Almería, Civil Sección 1<sup>a</sup>, 18.6.2013, La Ley 263185; MP: Ana de Pedro Huertas) o cuando queda demostrado que la verdadera causa de querer el comprador desligarse del contrato no es la denegación de la subrogación por sus condiciones económicas personales, sino carecer de interés en el contrato, como ocurre si ha adquirido otra vivienda a un precio inferior (SAP Madrid, Civil Sección 25<sup>a</sup>, 5.6.2015, La Ley 87361; MP: Carlos López-Muñiz Criado). Y tampoco procede la resolución de la venta si la parte compradora no prueba la denegación de la subrogación por la entidad bancaria ni acredita una conducta activa en la realización de las gestiones necesarias para obtener la financiación (SAP Murcia, Civil Sección 4<sup>a</sup>, 2.6.2016, JUR 172800; MP: Carlos Moreno Millán) o ejerce la facultad resolutoria fuera del plazo que se deriva de la interpretación del contrato (SAP Sevilla, Civil Sección 5<sup>a</sup>, 8.1.2016, La ley 57200; MP: José Herrera Tagua).

ii) Las partes no han previsto expresamente en la compraventa las consecuencias de la falta de financiación.

La mayoría de las compraventas de viviendas en construcción celebradas con anterioridad a la evidencia de la crisis económica no incluían una cláusula específica en la que se contemplase la posibilidad de que la entidad crediticia no autorizase la subrogación. Lo habitual, como ya se ha dicho, era contar con financiación externa para hacer frente al pago de la cantidad que el vendedor debía recibir a la entrega de la vivienda. Cuando, llegado el momento de otorgar la escritura pública, es denegada la subrogación en el préstamo hipotecario así como, frecuentemente, otras posibilidades de financiación, la pretensión de resolución de la venta instada por los compradores recibe respuestas de distinto signo por parte de nuestros tribunales.

De una parte, y ciñéndonos a la jurisprudencia recaída a partir de 2013, son abundantes las

<sup>30</sup> Es lo que ocurre en las SSAP Málaga, Civil Sección 5<sup>a</sup>, 19.11.2013 (JUR 2014\74560; MP: Hipólito Hernández Barea), 16.4.2015 (JUR 70283; MP: Melchor Hernández Calvo), 29.5.2015 (La Ley 126783; MP: Hipólito Hernández Barea) y 30.10.2015 (JUR 2016\24914; MP: Hipólito Hernández Barea), así como en sentencias de otras secciones de esta misma Audiencia (de la Sección 4<sup>a</sup>, 31.7.2015, La Ley 177691; MP: María José Hernández Cuéllar; y de la Sección 6<sup>a</sup>, 21.1.2014, JUR 277961; MP: Inmaculada Suárez Bárcena Florencio) o de otras Audiencias, como la SAP Madrid, Civil Sección 21<sup>a</sup>, 16.5.2014 (La Ley 129260; MP: Almudena Cánovas del Castillo Pascual), o las SSAP Valencia, Civil Sección 11<sup>a</sup>, 13.2.2013 (JUR 186952; MP: José Alfonso Arolas Romero), y Sección 8<sup>a</sup>, 21.10.2013 (JUR 2014\10413; MP: Salvador Urbino Martínez Carrión) o en la SAP Sevilla, Civil Sección 6<sup>a</sup>, 25.2.2016 (JUR 114453; MP: Rosario Marcos Martín). En algunos casos no se discute judicialmente la procedencia de la resolución, pero sí el importe de la indemnización que, conforme a la cláusula penal pactada, corresponde abonar al comprador (SAP Alicante, Civil Sección 9<sup>a</sup>, 9.9.2014, La Ley 161523; MP: José Antonio Pérez Nevot).

sentencias que niegan la procedencia de la resolución del contrato basada en la imposibilidad sobrevenida de la prestación. Y la niegan, no sólo porque dicha imposibilidad se interpreta restrictivamente en la práctica judicial, sino también porque la obligación de pagar el precio que incumbe al comprador, al tratarse de una obligación dineraria y, por tanto, genérica, no deviene definitivamente imposible cuando merma o desaparece la capacidad económica del deudor debido a la ausencia de financiación: la insolvencia, aunque sea sobrevenida, no extingue la obligación de pagar “en dinero o signo que lo represente”<sup>31</sup>. Desde otra perspectiva pero también en la línea de negar la resolución, algunas sentencias no aprecian incumplimiento del vendedor cuando falla la subrogación prevista en el contrato como opción para el pago del precio (“la parte compradora podrá optar por subrogarse en el préstamo hipotecario”), pues se entiende que tal previsión no supone que el vendedor se obligue a que la entidad bancaria autorice la subrogación, sino que constituye una posibilidad que, de no llevarse a cabo, no exime al comprador del cumplimiento de sus obligaciones<sup>32</sup>. En otros supuestos, los compradores fundamentan sus demandas de resolución en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, argumentando un cambio de circunstancias que hace excesivamente oneroso el cumplimiento del contrato. Pero numerosas sentencias, tras aludir a la doctrina que sienta la STS, 1<sup>a</sup>, Pleno, 17.1.2013 (RJ 1819) sobre los factores que deben analizarse para recurrir a la cláusula *rebus* en los supuestos de falta de financiación, concluyen que, atendiendo a los datos del caso, no procede resolver la compraventa con base a la alegada alteración de circunstancias<sup>33</sup>. Concretamente, estas decisiones judiciales se apoyan en que no se aprecia un empeoramiento significativo de la situación económica de los compradores en el momento de otorgar la escritura pública en relación a la que tenían cuando suscribieron el contrato, o en que el inmueble adquirido no se destina a vivienda habitual, o en la falta de prueba, bien de la posición económica de los compradores o bien del grado real de imposibilidad de financiación y

<sup>31</sup> Véase, a título de ejemplo, la SAP Málaga, Civil Sección 5<sup>a</sup>, 27.3.2013 (JUR 208499; MP: Melchor Hernández Calvo), SAP Alicante, Civil Sección 9<sup>a</sup>, 9.12.2013 (JUR 2014\77788; MP: Vicente Ataulfo Ballesta Bernal), SAP Cádiz, Civil Sección 8<sup>a</sup>, 2.2.2015 (JUR 127534; MP: Carmen González Castrillón) y SAP Málaga, Civil Sección 4<sup>a</sup>, 9.3.2015 (La Ley 126758; MP: Joaquín Ignacio Delgado Baena). A pesar de que la jurisprudencia menor rechaza conceptualmente la aplicación de la imposibilidad sobrevenida en los casos que estudiamos, frecuentemente entra a analizar las circunstancias particulares del comprador al que la entidad crediticia deniega la subrogación. Así, en la última de las sentencias citadas, la Audiencia explica que cuando el comprador contrató sobre plano la adquisición de la vivienda, ganaba 900€ al mes y tuvo que pagar la entrada del piso con un préstamo personal. De modo que, aunque posteriormente fue despedido de su trabajo, no puede hablarse de una dificultad *sobrevenida* de cumplir de carácter extraordinario, pues ya en el momento de la firma del contrato sus circunstancias económicas eran desfavorables. En definitiva, viene a decir la sentencia que el comprador no tiene derecho a desligarse del contrato cuando se embarcó en una inversión arriesgada a la vista de su propia situación económica.

<sup>32</sup> SSAP La Rioja, Civil Sección 1<sup>a</sup>, 27.2.2013 (JUR 135632; MP: Ricardo Moreno García), 21.3.2014 (JUR 124923; MP: Carmen Araujo García) y 30.4.2013 (JUR 200472; MP: Ricardo Moreno García), entre otras.

<sup>33</sup> Entre otras, véanse SAP Ciudad Real, Civil Sección 1<sup>a</sup>, 23.1. 2014 (La Ley 4752; MP: Luis Casero Linares), SAP Navarra, Civil Sección 2<sup>a</sup>, 13.2.2014 (La Ley 33179; MP: María Belén Pérez-Flecha Díaz), SAP Madrid, Civil Sección 19<sup>a</sup>, 31.3.2014 (La Ley 47149; MP: José Zarzuelo Descalzo), SAP Málaga, Civil Sección 6<sup>a</sup>, 7.5.2014 (JUR 281432; MP: José Javier Díez Núñez), SAP Valencia, Civil Sección 7<sup>a</sup>, 26.9.2014 (JUR 2015\51162; MP: María Ibáñez Solaz), SAP Almería, Civil Sección 1<sup>a</sup>, 10.11.2014 (La Ley 242570; MP: María Lourdes Molina Romero), SAP Soria, Civil Sección 1<sup>a</sup>, 23.3.2015 (JUR 149312; MP: José Manuel Sánchez Siscart), SAP Córdoba, Civil Sección 1<sup>a</sup>, 20.7.2015 (La Ley 154854; MP: Pedro José Vela Torres), SAP Badajoz, Civil Sección 3<sup>a</sup>, 9.10.2015, La Ley 146916; MP: Juana Calderón Martín (ésta última excluye la aplicación tanto de la imposibilidad sobrevenida como de la cláusula *rebus*), etc.

sus causas concretas<sup>34</sup>.

De otra parte, el Tribunal Supremo ha dictado en los últimos años varias sentencias sobre la cuestión que nos ocupa en las que ha estimado ajustada a Derecho la resolución de la compraventa por llegar a la conclusión, como consecuencia de la interpretación del contrato, de que el vendedor había incumplido los términos acordados en el mismo (SSTS, 1<sup>a</sup>, 16.1.2013, RJ 3254, MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas; 12.4.2013, RJ 3385, MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas; 15.9.2015, RJ 4975, MP: Francisco Javier Orduña Moreno; 30.12.2015, RJ 5874, MP: Francisco Marín Castán). En estos casos, en relación a la parte del precio aplazada hasta el momento de otorgarse la escritura pública, el contrato especificaba: el comprador “se subrogará en el préstamo hipotecario”<sup>35</sup>, la cantidad pendiente “será satisfecha mediante subrogación”<sup>36</sup>; o contenía expresiones parecidas<sup>37</sup>. De tales términos deduce el Supremo que el vendedor vino a asegurar al comprador que la subrogación se produciría en todo caso, constituyendo la financiación, de algún modo, parte de la oferta contractual. A ello añade la STS 12.4.2013 (RJ 3385) que quizás se podría hacer otra interpretación del clausulado predisuelto por la entidad promotora: entender que la subrogación se ofrecía al comprador como una posible fórmula para pagar el precio pero sin obligación cierta al respecto del vendedor. Pero excluye tal posibilidad razonando que las cláusulas oscuras no pueden beneficiar a quien al redactarlas ocasionó esa oscuridad<sup>38</sup>. En definitiva, aunque la financiación de la venta depende de la actitud de un tercero (el banco), se interpreta, tanto en esta como en las anteriores decisiones judiciales, que el vendedor la asumió como compromiso obligacional cuyo incumplimiento justifica la resolución del contrato<sup>39</sup>.

<sup>34</sup> También se ha declarado la improcedencia de aplicar la cláusula *rebus* en diversas hipótesis de ausencia de financiación cuando el adquirente del inmueble no es un consumidor. Véase SAP Granada, Civil Sección 4<sup>a</sup>, 4.7.2014 (JUR 252846; MP: Moisés Lazuén Alcón), relativa a un contrato de permuta de solar por pisos en el que invoca la cláusula *rebus* el cesionario constructor, SAP Almería, Civil Sección 1<sup>a</sup>, 6.3. 2015 (La Ley 83469; MP: Manuel Espinosa Labella), cuyo objeto es una compraventa de local para farmacia, o STS, 1<sup>a</sup>, 30.4.2015 (RJ 2019; MP: Rafael Saraza Jimena), en la que el comprador, dedicado a operaciones de especulación inmobiliaria, adquiere una vivienda para revenderla.

<sup>35</sup> SSTS, 1<sup>a</sup>, 16.1.2013 (RJ 3254) y 30.12.2015 (RJ 5874).

<sup>36</sup> STS, 1<sup>a</sup>, 12.4.2013. En la base de datos de La Ley el contenido de esta sentencia, literalmente, aparece también con la fecha 24.4.2013, pero según el Cendoj esta última no existe.

<sup>37</sup> STS, 1<sup>a</sup>, 15.9.2015 (RJ 4975).

<sup>38</sup> Contiene una argumentación similar la SAP de Madrid, sección 9<sup>a</sup>, de 30 de junio de 2015 (La Ley 106671/2015), aunque referida a la compraventa de una oficina, una plaza de garaje y dos almacenes realizada por una sociedad.

<sup>39</sup> Una decisión parecida, al menos en parte, resulta de la STS, 1<sup>a</sup>, 4.5.2016 (RJ 2444; MP: Antonio Salas Carceller), aunque los hechos en este caso presentan peculiaridades significativas. El 18 de diciembre de 2008 Patrimonial CYP SL vendió D. Melchor y D<sup>a</sup> Gabriela una vivienda de planta baja perteneciente a una determinada promoción. En una de las cláusulas del contrato se decía literalmente: “el vendedor manifiesta que la entidad crediticia ha autorizado la subrogación del comprador...”, y al mismo tiempo, pero en una cláusula distinta, se establecía una condición resolutoria expresa para el caso de falta de pago del precio, acompañada de una cláusula penal a favor de la parte vendedora. La entidad bancaria denegó a los compradores la subrogación en el préstamo hipotecario concedido en su día a la promotora, y en consecuencia los compradores no pagaron una parte importante del precio de la vivienda. El 10 de diciembre de 2009, Patrimonial CYP SL comunicó a D. Melchor y a D<sup>a</sup> Gabriela que el contrato había quedado resuelto por su incumplimiento, reteniendo las

Además de los argumentos hermenéuticos, la STS, 1<sup>a</sup>, 26.4.2013 (RJ 3268; MP: Xavier O'Callaghan Muñoz) alude a otras razones para fundamentar la resolución de la compraventa: invoca la desaparición de la base del negocio entendida como "conjunto de circunstancias cuya concurrencia impide que se obtenga el resultado que se propone el negocio jurídico". Y al mismo tiempo da relevancia al retraso de un año en el plazo de entrega de la vivienda (de marzo de 2007 a abril de 2008), en la medida en que ese retraso provocó que cuando el banco tuvo que decidir sobre la financiación del inmueble ya hubiera estallado la crisis y resolviera denegar la subrogación hipotecaria. Así pues, el retraso unido a la ausencia de crédito para el comprador motiva, en el caso de la sentencia ahora citada, que desaparezca la base del negocio y que proceda la resolución del mismo<sup>40</sup>.

Finalmente, dentro del grupo de las sentencias que decretan la resolución de la compraventa sin haber en ella previsión de las partes al respecto, hay que mencionar también algunas decisiones de Audiencias Provinciales que recogen la doctrina de la STS, 1<sup>a</sup>, 17.1.2013 (RJ 1819) sobre la cláusula *rebus sic stantibus* para fundamentar el derecho del comprador a resolver el contrato cuando falla la financiación<sup>41</sup>. Pese a que estas sentencias transcriben literalmente la misma doctrina jurisprudencial, lo cierto es que en la decisión del tribunal tienen un peso fundamental circunstancias específicas concurrentes en cada caso, como el hecho de que la venta de la vivienda se publicite financiada al cien por cien (SAP Cantabria, Civil Sección 2<sup>a</sup>, 5.2.2015, La ley 166186) o el dato de que los vendedores ya hayan procedido a vender el inmueble a un tercero (SAP Barcelona, Civil Sección 17<sup>a</sup>, 3.12.2014). Y ello aunque las Audiencias no lo pongan de manifiesto de forma explícita.

#### b) Algunos criterios para resolver la cuestión

Del panorama jurisprudencial que se ha expuesto se desprende claramente que para determinar

---

cantidades entregadas en aplicación de la cláusula penal. Seguidamente, la citada sociedad vendió a un tercero la vivienda litigiosa. Unos meses más tarde, D. Melchor y D<sup>a</sup> Gabriela demandaron a Patrimonial CYP SL en ejercicio de la acción de resolución del contrato de compraventa, solicitando la devolución del importe entregado a cuenta a la entidad demandada. Fundamentaron su reclamación en el doble incumplimiento de ésta, por no haberse producido la subrogación hipotecaria prevista en el contrato y por haber vendido indebidamente el inmueble a un tercero. Llegado el asunto al Tribunal Supremo, éste rechaza la alegación realizada por la sociedad promotora relativa a que constituyó un error la manifestación hecha en el contrato sobre la autorización de la subrogación hipotecaria. La sociedad esgrime que tal afirmación no la pudo hacer la parte vendedora -al depender la decisión del banco- sino que la hizo la parte compradora, pero el Supremo entiende que, al resolver el contrato unilateralmente el vendedor y solicitar también el comprador la resolución (en este caso, por vía judicial), y darse la circunstancia de haberse transmitido a otra persona la vivienda, se ha producido una suerte de mutuo disenso o retractación bilateral del contrato aunque no se haya manifestado de forma conjunta y simultánea. Añade el Alto tribunal que no cabe imputar a los compradores la frustración de la operación, por lo que no resulta aplicable la condición resolutoria explícita y procede la devolución de las cantidades satisfechas por los compradores en concepto de parte del precio más los intereses correspondientes.

<sup>40</sup> En el litigio que resuelve esta sentencia las partes son dos personas jurídicas, aunque no se especifica si el comprador de la vivienda realiza el contrato en un ámbito ajeno a su actividad profesional o no, es decir, si tiene o no la condición de consumidor.

<sup>41</sup> Véase SAP Cantabria, Civil Sección 2<sup>a</sup>, 5.2.2015 (La Ley 166186; MP: Miguel Ángel Fernández Díez), SAP Barcelona, Civil Sección 17<sup>a</sup>, 3.12.2014 (JUR 2015\76512; MP: Ana María Ninot Martínez) o SAP Vizcaya, Civil Sección 3<sup>a</sup>, 18.9.2015 (La Ley 158097; MP: María Concepción Marco Cacho).

cómo puede incidir la falta de financiación en la eficacia de la compraventa de la vivienda, hay que estar en primer lugar a lo acordado por las partes: el criterio prioritario a tener en cuenta ha de ser lo que se haya reflejado en el propio contrato de compraventa sobre el asunto que nos ocupa. Así, ante la negativa de la entidad financiera a conceder el préstamo solicitado por el comprador o a autorizar la subrogación, resultará aplicable la cláusula en la que se legitime a dicho comprador para resolver la compraventa<sup>42</sup> o contrariamente, en su caso, la cláusula que haga explícita la obligación de pagar el precio si no se obtiene financiación.

De no existir pacto de una u otra naturaleza, pero aún en el ámbito del contenido contractual acordado, habrá que analizar si el vendedor se comprometió expresa o tácitamente a que el comprador podría subrogarse en el préstamo hipotecario, es decir, si vino a asegurarle que contaría con financiación para pagar la vivienda. Tal análisis exigirá de ordinario acometer la correspondiente tarea hermenéutica para averiguar el verdadero sentido de los términos del contrato relativos al pago del precio y decidir si la financiación fue, en palabras del Tribunal Supremo, “parte integrante de la oferta contractual” (STS, 1<sup>a</sup>, 15.9.2015, RJ 4975)<sup>43</sup>.

Pero puede que los contratantes no hayan suscrito ningún acuerdo sobre los efectos de la ausencia de financiación y que tampoco se deduzca del contrato que el vendedor se hizo garante de la misma frente al comprador, de modo que no proceda fundamentar la ineeficacia de la compraventa ni en la existencia de una condición resolutoria explícita ni en el incumplimiento del vendedor. En estos casos tampoco parece correcto el recurso a la imposibilidad sobrevenida de la prestación para justificar la resolución del contrato, por las razones que distintas sentencias han apuntado<sup>44</sup>: por hipótesis, la imposibilidad sobrevenida no es aplicable a las obligaciones genéricas; el pago del precio es técnicamente “ posible” aunque falle la financiación, por lo que, en definitiva, la insolvencia o la falta de liquidez no extingue la obligación conforme al art. 1182 CC<sup>45</sup>.

Conviene entonces preguntarse si la falta de financiación constituye una alteración de las circunstancias básicas sobre las que se asentó la celebración de la compraventa que permita la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Ya sabemos que, con motivo de la crisis económica

---

<sup>42</sup> Ello siempre que no pueda probarse que su actuación negligente (ej.: retrasar sin motivo la entrega al banco de la documentación requerida) ha sido la causa de la ausencia de financiación.

<sup>43</sup> Como indica la sentencia citada, esa interpretación del contrato debe hacerse atendiendo al principio de buena fe, cuyo papel no se limita al ámbito de la integración del contrato sino que también funciona “como criterio decisivo en materia de interpretación y ejecución” de lo convenido. De la tarea hermenéutica puede derivarse que la subrogación fue un auténtico compromiso obligacional del vendedor, compromiso “que no requiere para su eficacia que, a su vez, venga específicamente configurado bien como condición resolutoria, o bien como condición suspensiva”.

<sup>44</sup> Véanse, además de las sentencias citadas en la nota 31, STS, 1<sup>a</sup>, 17.1.2013 (RJ 1819).

<sup>45</sup> Sobre la inadecuación de la imposibilidad sobrevenida para liberar al comprador del pago del precio en los supuestos que estudiamos, véase CALLEJO RODRÍGUEZ (2014, p. 418 y ss.); PALACIOS GONZÁLEZ (2016, p. 67 y ss.); y DE SALAS MURILLO (2014, p. 1073 y ss.).

de los últimos años, el TS ha dado alas a esta posibilidad en algunos de sus pronunciamientos<sup>46</sup>, que han provocado numerosos comentarios y estudios doctrinales<sup>47</sup>. Pero hoy por hoy me inclino a pensar que la cláusula *rebus* no es el mejor argumento para reconducir con carácter general los casos en los que se solicita la resolución de la compraventa por falta de financiación. Esta opinión no se basa tanto en la inexistencia de regulación de tal figura o en su tradicional excepcionalidad (actualmente puesta en entredicho) por vulnerar el *pacta sunt servanda*, sino sobre todo en que la distribución natural del riesgo de la falta de liquidez en el contrato de compraventa aleja el requisito de la imprevisibilidad que es característico de la cláusula *rebus*, a lo que se añade que la ausencia de financiación no siempre tiene su origen en un hecho extraordinario como es una profunda crisis económica.

Quizás, más que afirmar la aplicación directa de la repetida cláusula en los supuestos que nos ocupan, lo que puede resultar adecuado para determinar si la falta de financiación debe permitir al comprador desligarse de la compraventa es acudir a los elementos de la teoría general del contrato que, conforme a la doctrina dominante, constituyen el fundamento objetivo de la *rebus*. Me refiero al principio de buena fe contractual y a la causa (particularmente a su influencia en la fase de ejecución del contrato y no sólo en el momento de su formación)<sup>48</sup>. Y es que precisamente en relación con estos principios es como creo que deben analizarse las posibles consecuencias de la conexión entre la compraventa de la vivienda y el préstamo solicitado para financiarla<sup>49</sup>, sin perjuicio de que se produzca en algunos casos una verdadera alteración sobrevenida de las circunstancias. Desde tal perspectiva, se trata de estudiar si la causa de la compraventa se ve afectada por la no obtención del crédito, si puede entenderse que dicha causa no se encuentra sólo en la contraprestación que las partes esperan legítimamente obtener (intercambio de cosa por precio, art. 1274 CC), sino también en una circunstancia exterior al propio contrato como es la celebración y eficacia del crédito destinado a pagar el precio. Ello implicaría afirmar que, al margen de la causa individual o intrínseca de cada contrato, existe una causa global para la venta y el préstamo identificada con la finalidad común de ambos convenios, de modo que faltando uno de ellos quedaría el otro desprovisto de su

<sup>46</sup> Véase STS, 1<sup>a</sup>, 17.1.2013 (RJ 1819), además de otras sentencias que aplican la cláusula *rebus* en casos distintos de la falta de financiación, como las SSTS, 1<sup>a</sup>, 30.6.2014 (RJ 3526; MP: Francisco Javier Orduña Moreno) y 15.10.2014 (RJ 6129; MP: Francisco Javier Orduña Moreno)

<sup>47</sup> Véanse, entre otros, R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2015, ref. 2601); BUSTO LAGO (2014, ref. 2500); CARRASO PERERA (2015, ref. 2618); CASADO CASADO (2016); CASTÍNEIRA JEREZ (2014); MUNAR BERNAT (2015); PARRA LUCÁN (2015); SÁNCHEZ MARTÍN (2013); VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ (2015, pp. 65-94).

<sup>48</sup> Véanse DÍEZ-PICAZO (2008, pp. 1068 y 1069); PARRA LUCÁN ((2015, p. 19); VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ (2015, pp. 70 y 71); y la STS, 1<sup>a</sup>, 30.6.2014 (RJ 3526).

<sup>49</sup> Varios autores se han planteado el recurso a la teoría de los contratos coligados o conexos para fundamentar la resolución de la compraventa en caso de falta de financiación. ÁLVAREZ LATA (2012, p. 114) y DE SALAS MURILLO (2014, pp. 1082 y 1083) ven dificultades en tal posibilidad mientras que ÁLVAREZ OLALLA (2013, p. 97) se muestra proclive a admitirla “siempre que la compraventa se haya publicitado y ofertado como financiada”. Por su parte, TENAS ALÓS, en uno de sus trabajos relacionados con este tema, parece partidario de justificar la “renuncia” a la vivienda de los compradores que no obtienen financiación en base al reconocimiento de la vinculación contractual entre la compraventa y el préstamo (2015a, p. 174), aunque en un trabajo posterior afirma que la aplicación de la vinculación contractual en el ámbito del crédito inmobiliario “resulta imposible en la actualidad sin la cobertura legal de una norma que así lo permita” (2016, p. 209).

presupuesto causal<sup>50</sup>. O, si se prefiere, teniendo en cuenta que la causa como elemento esencial del contrato no aparece en las últimas propuestas legislativas<sup>51</sup>, el mismo argumento puede tomar como punto de referencia la base del negocio, el sustrato o premisa sobre el que se asientan la venta y el préstamo, es decir, el presupuesto que da sentido a cada uno, que es justamente la celebración y eficacia del otro contrato como vía para alcanzar el objetivo común – adquisición financiada del inmueble- que los preside. Ahora bien, no cabe sostener que la existencia de esa causa o propósito global y la consiguiente influencia de la denegación del préstamo sobre la venta se manifiestan en cualquier supuesto de compra de vivienda para la que se solicita financiación. Como ya hemos podido advertir, en este ámbito la casuística es variada y no siempre se articula de igual forma la relación entre la compraventa y el crédito. Al mismo tiempo, es importante tener en cuenta cuál es la posición en cada caso de las partes implicadas y calificar desde el principio de buena fe (art. 1258 CC) sus expectativas y pretensiones, para determinar hasta qué punto puede estar o no justificada la solicitud de resolución de la venta o, por el contrario, la acción de cumplimiento ejercitada por el vendedor. Con este planteamiento, vamos a contemplar diversas hipótesis que pueden presentarse cuando un consumidor pretende comprar una vivienda con financiación, supuestos en los que se aprecian distintas *intensidades* en lo que a la conexión contractual se refiere:

<sup>50</sup> Esta idea es la que, para los contratos vinculados en general, planteé en su día en la obra *Los contratos conexos* (1994, p. 299). Tras la publicación de las leyes de crédito al consumo de 1995 y de 2011, distintos autores han subrayado la importancia de la causa para justificar la repercusión de las vicisitudes entre el préstamo y la compraventa prevista en dicha ley y también en supuestos no contemplados en la misma. Véanse MARÍN LÓPEZ (2000, p. 183 y ss., 209, etc.; 2013, p. 484); SOLER PASCUAL (2007, p. 340 y ss.); y ÁLVAREZ MARTÍNEZ (2009 y 2016, p. 544 y ss.). Esta última autora afirma que la propagación de efectos jurídicos en los grupos de contratos autónomos “tiene un apoyo normativo en el art. 1274 del CC, el cual, al decirnos que la causa de los contratos remuneratorios es el servicio o beneficio que se remunera, nos autoriza a pensar que el elemento causal de un contrato puede ser o estar en otro contrato diferente; y siendo esto así, las vicisitudes de ese “otro contrato” repercutirán en aquel primero que lo ha tenido como causa. De esta manera, la falta de causa de un contrato no solo se podría plantear por circunstancias relacionadas con el mismo, sino también por contingencias propias provenientes de otros contratos que sirven de causa al primero”.

<sup>51</sup> Aunque la propuesta de modernización del Código civil en materia de obligaciones y contratos del año 2009 sí regula la nulidad del contrato por ausencia de causa o por causa ilícita (art. 1238), la propuesta de Código civil (Libros V y VI) elaborada recientemente por la Asociación de profesores de Derecho civil prescinde en su articulado de toda referencia a la noción de causa, cuyas funciones considera en la Exposición de Motivos que se pueden alcanzar a través de otros expedientes. Tampoco contemplan la causa los PECL, el DCFR ni el Código civil francés tras la importante reforma que ha experimentado en virtud de la ordenanza nº 2016-131 de 10 de febrero de 2016. El *Code* menciona ahora entre los elementos esenciales del contrato “un contenido lícito y cierto” (art. 1128). Y, por otra parte, dedica el art. 1186 específicamente al supuesto de que “el cumplimiento de varios contratos sea necesario para la realización de una misma operación y uno de ellos desparezca”, estableciendo que, en tal caso, “caducan los contratos cuyo cumplimiento resulte imposible por esta desaparición y aquellos para los cuales el cumplimiento del contrato desaparecido era una condición determinante del consentimiento de una de las partes”. Aclara además el mismo precepto que “sin embargo, sólo se produce la caducidad si el contratante contra el cual se invoca conocía la existencia de la operación de conjunto cuando ha prestado su consentimiento”. De esta forma, aunque la causa ha desaparecido formalmente del articulado del *Code*, el legislador francés ha previsto expresamente una de las situaciones problemáticas que antes se podían resolver acudiendo al presupuesto causal como elemento del contrato: ha dedicado el citado art. 1186 a la propagación de la ineficacia en los grupos de contratos, que ahora tiene un fundamento legal cuando se dan los requisitos establecidos en esa norma. En cambio, la propuesta de Código civil español elaborada por la Asociación de profesores de Derecho civil elimina la causa pero no da un tratamiento específico a la celebración y eficacia de los contratos vinculados o conexos, lo que a mi juicio es criticable porque no queda claro qué expediente puede cubrir la función que actualmente cumple la causa para fundamentar la relevancia jurídica de la conexión contractual.

- Compraventa en la que no se especifica que se va a financiar el precio, pero el comprador solicita un préstamo para pagar una parte importante del mismo, préstamo que no le es concedido. Mi opinión es que aquí la conexión no llega a ser jurídicamente relevante: la falta de obtención del crédito no repercute en la obligación de pago derivada de la compraventa porque no hay elementos objetivos ni subjetivos de vinculación causal entre los dos contratos. El vendedor es totalmente ajeno a la forma de pago del precio y, conforme al principio de buena fe, no puede considerarse abusiva su pretensión de cumplimiento aunque haya fallado la financiación externa de la compra.

- Como variante de la anterior situación, pensemos ahora que el comprador busca por su cuenta la financiación y que el vendedor conoce tal circunstancia, es decir, sabe que el comprador pretende financiar la adquisición, aunque él no se implica en la gestión del posible crédito. ¿Es suficiente tal conocimiento para vincular jurídicamente la venta y el crédito? En principio parece que no basta la mera noticia sobre esa pretensión del adquirente para que los motivos de éste lleguen a causalizarse y queden vinculados ambos contratos. Sería necesario que el vendedor asumiera de alguna manera la dependencia de un contrato al otro como sucedería si el comprador pudiese acreditar que supeditó la celebración de la venta a la obtención del préstamo y que comunicó tal circunstancia al vendedor sin que éste se opusiera.

- El promotor-vendedor obtiene un préstamo hipotecario destinado a financiar la construcción. En las ventas de las viviendas por construir se prevé la subrogación del comprador como forma de pago del precio, aunque no hay participación de la entidad bancaria en la operación de comercialización de las viviendas. Para determinar las consecuencias de la falta de autorización de la subrogación por parte del banco, será esencial analizar las cláusulas del contrato y ver en qué términos se ha previsto la subrogación. Pero si el tenor del contrato no resuelve el problema ni directamente ni por vía interpretativa, habrá que valorar cómo se ha articulado la operación (particularmente, las relaciones entre el promotor y la entidad financiera) y si, conforme a la buena fe (art. 1258 CC), la pretensión de cumplimiento de la compraventa puede considerarse abusiva atendiendo a las circunstancias del caso. La cuestión será, por tanto, valorativa, y no tendrá una solución uniforme para todos los supuestos. Pero de cualquier forma, la respuesta favorable a la resolución del contrato exigirá, además de lo ya apuntado, que el comprador haya desplegado la diligencia necesaria en el intento de conseguir el crédito, de modo que su actitud no pueda en ningún caso tacharse de negligente o descuidada.

- La financiación ofrecida al comprador (vía subrogación o de forma directa) es el resultado de la colaboración planificada entre el promotor y la entidad bancaria, que incluso coopera en la comercialización del inmueble<sup>52</sup>. Aquí sí se produce una implicación directa del Banco en el desarrollo de la promoción inmobiliaria, y del promotor en la financiación (las viviendas ofertan como financiadas), por lo que puede hablarse de una operación económica percibida

---

<sup>52</sup> "Muchos promotores vuelcan su oferta en los portales de la banca pagando comisiones porque la percepción del mercado es que el producto está en el sector financiero". Afirmación que contiene el reportaje periodístico anteriormente citado, "La banca manda en la vivienda nueva".

unitariamente por todas las partes implicadas. Hay indicios objetivos y subjetivos para apreciar unidad de causa entre la venta y el préstamo, de modo que si éste falta estaría justificada la resolución de aquella.

- Un caso de consecuencias análogas al anterior se produce cuando el inmueble vendido pertenece a la sociedad inmobiliaria filial del Banco que financia la venta. En este supuesto la vinculación contractual resulta evidente y por ello debe haber una permeabilidad absoluta de las vicisitudes que afecten a un contrato sobre el otro: si finalmente el consumidor no obtiene el préstamo, ha de quedar desligado de la compraventa, procediendo entonces la restitución de las prestaciones realizadas.

#### **2.4. La ineficacia de la compraventa y su repercusión en el préstamo hipotecario.**

La imbricación entre la compraventa de la vivienda y el préstamo dirigido a financiarla suscita también la cuestión de qué ocurre si, una vez celebrados tanto uno como otro contrato, deviene ineficaz la compraventa por cualquier motivo: ¿se propaga tal ineficacia al crédito?, ¿puede quedar desligado el comprador de las obligaciones derivadas del contrato de financiación?

Imaginemos, por ejemplo, que la compraventa se resuelve a instancia del comprador-consumidor por falta de conformidad (vicios ocultos del inmueble, entrega de cosa distinta a la pactada...), ¿cómo repercute tal circunstancia en el préstamo?

Sabemos que en la LCCC está prevista expresamente la propagación de la ineficacia del contrato de consumo hacia el préstamo destinado a su financiación (art. 26.2)<sup>53</sup>. También hay otras normas que establecen la ineficacia del contrato de crédito cuando se produce el desistimiento del consumidor o adquirente respecto del contrato financiado. Se trata del art. 177 TRLGDCU, el art. 15.2 de la Ley 4/2012, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, el art. 10.4 de la Ley 22/2007, de comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores y el art. 9.2 de la Ley 28/1998, de Venta de Bienes Muebles a Plazos (LVMBP, en adelante). La cuestión es si esa ineficacia en cadena del crédito puede aplicarse también en el ámbito del préstamo hipotecario cuando, como hemos planteado, la compraventa de la vivienda deviene ineficaz<sup>54</sup>.

<sup>53</sup> Esta norma y especialmente su precedente (el art. 14.2 de la Ley de Crédito al Consumo de 1995) han sido invocadas en multitud de ocasiones ante los tribunales con motivo del cierre de varias academias de idiomas cuyos cursos fueron contratados con financiación. En particular conviene mencionar la problemática que suscitó uno de los requisitos que el art. 15 LCC exigía, con anterioridad a la reforma de este precepto por Ley 62/2003, para extender la ineficacia del contrato de consumo al préstamo conexo. Me refiero a la necesaria existencia de un acuerdo, concertado en exclusiva, entre el finanziador y el proveedor de bienes o servicios por virtud del cual aquél ofrecería crédito a los clientes del proveedor para la adquisición de los bienes o servicios de éste. Como se sabe, la nota de exclusividad en tal acuerdo ha sido interpretada de forma flexible por nuestros tribunales a través de distintos expedientes con el fin de hacer posible la aplicación del art. 14.2 y permitir a los clientes de las academias fallidas desvincularse de los préstamos destinados a financiar los cursos que no llegaron a impartirse. Véase MARÍN LÓPEZ (2010 y 2013).

<sup>54</sup> Es verdad que, de negarse la permeabilidad de las vicisitudes que afectan a la compraventa sobre el préstamo, al comprador le queda la salida de proceder al reembolso anticipado del crédito, evitando así la obligación de pagar periódicamente las cuotas del préstamo y en particular los intereses del mismo (Véase ÁLVAREZ OLALLA (2013, p. 98). Pero ese reembolso anticipado ordinariamente tendrá un coste considerable para el consumidor

A mi juicio, el aludido efecto expansivo puede producirse, aun no habiendo una norma que lo establezca específicamente para el crédito inmobiliario, cuando la entidad financiera ha participado de algún modo en la comercialización de la vivienda vendida o, más genéricamente, cuando ha existido un acuerdo de colaboración entre el Banco y el promotor<sup>55</sup>. En tales casos se aprecia esa unidad comercial o económica a la que se refiere la LCCC, unidad que hace inapropiado e ilógico un tratamiento jurídico independiente de los contratos celebrados. Más concretamente, cabe afirmar que, siendo ineficaz la compraventa, desaparece de forma sobrevenida la causa o base negocial del préstamo consistente en financiar la adquisición de la vivienda. Dicha finalidad puede considerarse un motivo principal y causalizado del préstamo con fundamento en la existencia de la referida colaboración planificada entre el prestamista y el vendedor. En realidad, ese concierto pone de manifiesto que el fin unitario de la operación económica no es una intención personal e interna del consumidor en cuanto que los otros contratantes conocen tal finalidad e incluso promueven su realización práctica precisamente a través del pacto de colaboración<sup>56</sup>. Pero corresponderá al comprador demostrar que el acuerdo cooperativo es real, para lo que deberá aportar los oportunos indicios de las relaciones existentes entre el proveedor y la entidad financiera<sup>57</sup>.

Además de en los argumentos causales, la propagación de la ineficacia cuando hay cooperación entre el prestamista y el vendedor puede fundamentarse acudiendo a la analogía *iuris*, en la medida en que diversas normas<sup>58</sup> establecen la repercusión en el préstamo de la ineficacia del

---

consistente en la comisión por amortización total, predisposta por el Banco, y en los gastos de cancelación de la garantía hipotecaria. El interés del comprador será que la restitución de las prestaciones derivadas de la venta vaya acompañada de la posibilidad de dar por resuelto el contrato de crédito sin gastos.

<sup>55</sup> La idea de atribuir relevancia a las relaciones entre la parte vendedora y la financiera aparece en las SSAP Valladolid, Civil Sección 3<sup>a</sup>, 13.10.2015 (JUR 248937; MP: Miguel Ángel Sendino Arenas) y 8.2.2016 (JUR 45997; MP: José Jaime Sanz Cid). Ambas sentencias decretan la nulidad de la compraventa de sendas viviendas de una misma promoción, que carecían de suministro eléctrico, en base al error de los compradores, y declaran también la nulidad de los préstamos hipotecarios escriturados simultáneamente destacando que “la entidad financiera estuvo implicada e intervino activamente en la promoción inmobiliaria, a fin de conseguir la venta de las viviendas, lo que razonablemente se explica por su interés en salvar la inversión realizada al financiar al promotor que en ese momento se hallaba con graves problemas de solvencia económica”.

<sup>56</sup> Para los contratos excluidos de la LCCC (como es el caso del crédito para la adquisición de inmuebles), en los que se aprecie unidad económica entre la compraventa o prestación de servicios y el préstamo, MARÍN LÓPEZ ha defendido la repercusión de vicisitudes con base en la teoría de la causa e invocando la idea de que si existe una conexión causal-funcional entre los contratos el comprador debe tener una tutela semejante a la que le correspondería en una venta a plazos bilateral (2014b, p. 1054). En términos similares se pronuncia SOLER PASCUAL (2007, pp. 357 y 360), al afirmar que no es precisa la tipificación normativa expresa para que puedan producirse las consecuencias jurídicas de la vinculación porque, tratándose de contratos unidos por un nexo funcional, “la resolución de uno implicará la ineficacia del otro, cuya resolución podrá promoverse en base a la desaparición de la base del negocio y, por tanto, de la causa que lo sustentaba”.

<sup>57</sup> MARÍN LÓPEZ analiza cuáles son esos indicios en relación al crédito al consumo sometido a las Leyes de 1995 y 2011 (2000, p. 217 y ss.; y 2014b, pp. 1049-1051). Tales indicios suelen ser más evidentes en ese ámbito que en el sector de la vivienda ya que en la adquisición financiada de bienes muebles (ej.: automóviles), lo habitual es que el comprador contacte únicamente con el vendedor, que es quien le ofrece la financiación proporcionada en realidad por un tercero.

<sup>58</sup> Me refiero a las citadas más arriba: art. 26.2 LCCC, art. 77 TRLGDCU, art. 15.2 de la Ley 4/2012, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, art. 9.2 LVBMP y art.10.4 de la Ley 22/2007, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a consumidores.

contrato de consumo, pudiendo derivarse de ellas un principio general aplicable a otros supuestos, como la adquisición financiada de viviendas. Es verdad que esa extensión de la ineficacia está prevista en las distintas leyes principalmente para el caso de desistimiento del consumidor; pero si se ha establecido tal medida cuando el motivo de la ineficacia de la venta reside en la voluntad libre del adquirente, tiene sentido plantear su aplicación cuando dicho contrato deviene ineficaz por incumplimiento del empresario promotor<sup>59</sup>.

También debemos preguntarnos qué consecuencias tiene la posible resolución de la compraventa sobre el préstamo hipotecario cuando no pueda apreciarse el concierto o colaboración entre los profesionales que contratan con el consumidor. ¿Puede haber en este caso efecto expansivo de las vicisitudes de un contrato sobre el otro? La cuestión no parece tan clara, desde mi perspectiva, como en la hipótesis anteriormente planteada. Se hace difícil hablar en general de unidad de causa si el vendedor y el prestamista son ajenos a la celebración de un contrato distinto al que cada uno de ellos protagoniza. La autonomía y la eficacia relativa de cada contrato (art. 1257 CC) parece primar ahora sobre la imbricación que existe entre esos convenios para el consumidor. Ello no obstante, al igual que veíamos antes en relación con las consecuencias de la falta de financiación sobre la compraventa, habrá que analizar en cada caso las circunstancias concurrentes y ponderar desde el principio de buena fe si es aceptable o no exigir el cumplimiento del contrato de préstamo cuando se ha resuelto la compraventa<sup>60</sup>.

Un dato a tomar en consideración a estos efectos es la inclusión en el contrato de préstamo de una cláusula en la que se especifica el destino del dinero prestado. La pregunta es si, aun no existiendo el tan mencionado acuerdo de colaboración entre el vendedor y la entidad financiera, la cláusula de destino permite vincular jurídicamente la venta con el crédito en el sentido de que la resolución de aquella provoque la ineficacia de éste<sup>61</sup>.

<sup>59</sup> ÁLVAREZ MARTÍNEZ (2009) invoca la analogía para aplicar las medidas previstas por el legislador en el ámbito del crédito al consumo a supuestos de vinculación contractual que carecen de consagración normativa. "A los casos de vinculación contractual no reconocidos expresamente en la Ley se les puede aplicar, por analogía, todos y los mismos efectos jurídicos contemplados en la LCC...., porque, en el fondo, estos efectos constituyen una consecuencia de la interconexión causal existente entre los contratos, que es querida y aceptada por las partes contratantes, preexiste al reconocimiento específico de la LCC, y tiene un aval jurídico en el art. 1274 del CC".

<sup>60</sup> Recordemos la importancia que este principio está adquiriendo, más allá de su papel en la integración del contrato, como criterio a valorar en la interpretación del mismo con apoyo en el art. 1258 CC. Véase, entre otras, STS, 1<sup>a</sup>, Pleno, 3.6.2016 (RJ 2306; MP: Pedro José Vela Torres). ALBIEZ DOHRMANN ya subrayó la importancia del principio de buena fe como técnica interpretativa para determinar cuándo la nulidad de un contrato puede influir en otros, bajo la premisa de que "la repercusión de la nulidad es ante todo un problema de interpretación" y ha de resolverse caso por caso (1994, p. 84).

<sup>61</sup> Conviene aclarar que, en mi opinión, la cláusula de destino no tiene por sí misma carácter abusivo como ha mantenido TENAS ALÓS (2015a, p. 172 y p. 188, nota 83). Afirma este autor que "la entidad financiera no puede obligar a su cliente a destinar el dinero prestado a un supuesto concreto, pues está limitando los derechos de su cliente a utilizar un bien que en ese momento es de su propiedad -el dinero- como considere oportuno", abusividad que fundamenta en el art. 86.7 TRLGDCU. Sin embargo, mi criterio es distinto. No veo que la cláusula de destino limite de forma injustificada derechos básicos del consumidor. Se trata de un pacto que otorga al préstamo una finalidad concreta y lo somete a un determinado régimen jurídico, en cuanto que hay determinadas normas de nuestro ordenamiento que se aplican específicamente a los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas. Es cierto que la STS 23.12.2015 (RJ 5714; MP: Pedro José Vela Torres) declara abusiva una cláusula de un préstamo hipotecario en la que se especifica que el importe prestado habrá

La relevancia de que conste en el contrato de préstamo cuál es el objeto financiado no parece una cuestión pacífica o indiscutida. La ausencia de un criterio claro sobre el papel que desempeña tal circunstancia en relación con la vinculación contractual se ha reflejado incluso a nivel normativo, si bien en materia de crédito al consumo. Así, el art. 3 n) de la Directiva 2008/48/CEE, relativa a los contratos de crédito al consumo, establece que el crédito y la venta o prestación de servicios constituyen una unidad comercial, entre otros supuestos, “cuando los bienes específicos o la prestación de un servicio específico vienen expresamente indicados en el contrato de crédito”. Sin embargo, aunque el Proyecto de Ley de la LCCC incorporó esta misma previsión, en iguales términos, finalmente el art. 29 LCCC no la incluye, defendiendo varios autores que no es suficiente para poder apreciar la “unidad comercial” que se mencione en el contrato de crédito, con finalidad descriptiva, el bien, producto o servicio financiado<sup>62</sup>.

Por su parte, en el ámbito del préstamo hipotecario, se ha afirmado que la cláusula de destino de la suma prestada “permite establecer una conexión clara entre la compra de la vivienda y el préstamo” y que ese nexo queda reforzado por el hecho de que es la propia entidad financiera la que redacta el contrato de préstamo y lo vincula a la adquisición de un inmueble concreto<sup>63</sup>.

Pero quizás no sean del todo antagónicas las opiniones que acabamos de exponer, porque se pueden referir a situaciones no idénticas. Así, una cosa es la mera mención en el contrato de préstamo del objeto financiado, bien como un dato más, dentro de la lista de los que sean obligatorios (crédito al consumo sometido a la LCCC), o bien para determinar sobre qué recae la garantía (préstamo hipotecario); y otra cosa es la cláusula separada en la que las partes declaran que el crédito se concede con la exclusiva finalidad de adquirir el comprador una cosa en concreto, en nuestro caso, una determinada vivienda, configurándose expresamente como obligación de la parte prestataria la de destinar el importe del préstamo a dicha finalidad<sup>64</sup>. Si estamos en el primer caso (simple referencia descriptiva del objeto financiado e hipotecado), no tiene por qué apreciarse conexión relevante desde el punto de vista jurídico entre el contrato de consumo y el préstamo. Pero si estamos en el segundo supuesto (auténtica cláusula de destino del crédito) se puede considerar que la finalidad concreta del préstamo para el consumidor ha quedado incorporada al contenido contractual, de modo que la adquisición de un bien en

---

de utilizarse para la adquisición de una determinada vivienda que constituye la residencia habitual del prestatario y que la misma no podrá destinarse a ninguna actividad profesional sin autorización del banco. El motivo de la abusividad que acoge el Supremo es la falta de precisión y la indeterminación de la cláusula que deja al arbitrio del prestamista su interpretación. Pero, aunque el TS no lo diga expresamente, se deduce de la sentencia que el carácter abusivo se refiere sólo a la segunda parte de la cláusula (prohibición del cambio de destino del inmueble) y no a la obligación de emplear el dinero en la adquisición de la vivienda habitual. En todo caso, la abusividad de la cláusula que exige la autorización del Banco para destinar el inmueble hipotecado a una actividad profesional es una cuestión discutida. Al respecto, véase ALBIEZ DOHRMANN (2016, pp. 35-42).

<sup>62</sup> Véase DÍAZ MARTÍNEZ (2013, p. 6) y MARÍN LÓPEZ (2014b, p. 1048).

<sup>63</sup> TENAS ALÓS (2015a, p. 172).

<sup>64</sup> El incumplimiento de tal obligación es, en algunas escrituras, causa de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario.

particular llega a formar parte de la causa del contrato de préstamo<sup>65</sup>. De entenderlo así, aun no habiendo acuerdo previo de colaboración entre el vendedor y la entidad financiera, podría justificarse que la resolución de la compraventa repercuta en el préstamo, dando lugar a una ineficacia en cadena basada en la conexión causal de los contratos. Se produciría la desaparición sobrevenida de la causa en el contrato de préstamo que permitiría al consumidor instar su resolución. Además, la interpretación del contrato conforme a la buena fe podría llevarnos a la misma conclusión, en la medida en que, como antes se ha apuntado, quien ha redactado el contrato de crédito y ha plasmado en él cuál es el destino de la cantidad prestada, no puede después permanecer ajeno a la frustración de la finalidad del préstamo que consta en el mismo contrato.

### ***3. Propuesta de lege ferenda. El ejemplo de la normativa francesa en la materia.***

Al margen de las consideraciones realizadas en los epígrafes anteriores en torno a la relevancia jurídica que puede tener la conexión entre la compraventa de viviendas y el préstamo hipotecario, creo que la interdependencia de tales contratos debería contar, en alguno de sus aspectos, con reconocimiento legal positivo. En este sentido me parece aconsejable, como propuesta de lege ferenda, la aprobación de una norma en el ámbito del Derecho civil común que obligue a especificar en las ventas de viviendas a consumidores si el precio se va a pagar o no con la ayuda de un préstamo. Y que, en caso afirmativo, condicione la eficacia de la compraventa a la obtención, durante un plazo determinado, de la financiación oportuna<sup>66</sup>. Se trataría de adoptar una norma similar a la que desde 1979 contiene el Derecho francés (actualmente en los arts. L313-40 y L313-41 del *Code de la consommation*) y que, al menos en parte, incluye el art. 26.1 LCCC<sup>67</sup>, el art. 6.2 LVBMP<sup>68</sup> así como, en cierta medida, el art. 621-49.1 del Código civil catalán<sup>69</sup>.

<sup>65</sup> En este sentido, aunque en relación al desistimiento de un contrato de consumo y su repercusión sobre el crédito que lo financia, véase PASQUAU LIAÑO (1997, p. 346) y DOMÍNGUEZ LUELMO (2011, p. 678).

<sup>66</sup> Tal norma tendría, seguramente, una consecuencia concreta en el comportamiento comercial del vendedor, en cuanto que dicho sujeto se ocuparía de controlar, de algún modo, la solvencia del posible comprador y no se arriesgaría a celebrar las ventas con personas que con claridad carecieran del suficiente respaldo económico.

<sup>67</sup> “La eficacia de los contratos de consumo cuyo objeto sea la adquisición por parte de un consumidor de bienes o servicios, en los que el consumidor y el proveedor hayan acordado que el pago del precio por parte del consumidor se financie total o parcialmente mediante un contrato de crédito, quedará condicionada a la efectiva obtención de ese crédito. Será nulo el pacto en el contrato de consumo por el que se obligue al consumidor a un pago al contado o a otras formas de pago, para el caso de que no se obtenga el crédito previsto”.

<sup>68</sup> “La eficacia de los contratos de venta a plazos en los que se establezca expresamente que la operación incluye la obtención de un crédito de financiación quedará condicionada a la efectiva obtención de este crédito”.

<sup>69</sup> Este precepto, aprobado por Ley 3/2017, de 15 de febrero, dispone: “si el contrato de compraventa prevé la financiación de todo o parte del precio por una entidad de crédito, el comprador, salvo pacto en contrario, puede desistir del contrato si justifica documentalmente, en el plazo pactado, la negativa de la entidad designada a conceder la financiación o a aceptar la subrogación del comprador en la hipoteca que grava el inmueble, salvo que la denegación se derive de la negligencia del comprador”. Cuando entre en vigor este artículo (el 1 de enero de 2018), resultará aplicable a todas las ventas de inmuebles, no sólo a las ventas de viviendas y no sólo a los compradores que tengan la condición de consumidores. Se trata, en todo caso, de una

El precepto que se propone supone conectar legalmente el contrato de compraventa con el crédito en la fase de formación de estos contratos, impidiendo que el primero despliegue sus efectos hasta que el segundo sea una realidad. Ello sin perjuicio de que pueda realizarse alguna entrega de dinero por parte del comprador (para dar seriedad a su voluntad de contratar), pero quedando claro que si el préstamo no llega a obtenerse el vendedor deberá reintegrar al comprador tales cantidades<sup>70</sup>.

La dependencia de la compraventa de la vivienda a la obtención del crédito, una vez consagrada legalmente en beneficio del consumidor, no exigiría necesariamente el concierto o la colaboración planificada entre el vendedor profesional y la entidad crediticia<sup>71</sup>. Dicho elemento sí juega actualmente un papel importante, como hemos visto, para que la conexión entre la venta de la vivienda y el préstamo tenga efectos jurídicos en ausencia de una norma que los establezca con carácter expreso. Pero una vez que sea el legislador quien vincule esos contratos en la fase de su formación, no resultará necesario acreditar la eventual unidad de causa de la operación que se deriva del concierto o cooperación entre la entidad prestamista y el vendedor. Bastará la constancia en la compraventa del recurso a la financiación externa como forma de pago de la vivienda comprada por el consumidor<sup>72</sup>. Pero la suspensión de la eficacia de la venta ha de someterse a un plazo, transcurrido el cual dicho contrato quedará definitivamente sin efectos si la financiación del precio no se ha conseguido. El plazo es un elemento necesario para que no se dilate excesivamente en el tiempo la incertidumbre acerca de la viabilidad de la venta realizada. No obstante, es de advertir que en las normas de la LCCC y LVBMP que supeditan la eficacia de la venta a la obtención del préstamo no se asigna plazo alguno a esa condición suspensiva. ¿Por qué? Seguramente es así porque el objeto principal de las ventas sometidas a estas normas son bienes de consumo y bienes muebles que pertenecen a una marca y modelo (ej: automóviles) pero que no tienen carácter único. Eso significa que el vendedor no se ve obligado a bloquear un determinado bien a la espera de que se obtenga la financiación, en cuanto que hay más de iguales características: cuando el préstamo sea concedido el vendedor podrá entregar uno de los objetos pertenecientes al modelo y cualidades elegidas por el consumidor y no se habrá visto afectado el tráfico comercial de ese empresario<sup>73</sup>. No ocurre lo

---

norma dispositiva que además no impone la obligación de hacer constar en el contrato si el inmueble se adquiere o no con financiación.

<sup>70</sup> En el Derecho francés así se establece en el art. L313-4, párrafo 2º del *Code de la consommation*. Indica DAGOT (1980, párrafo 76) que la restitución ha de ser inmediata pero no obligatoria para el comprador, quien puede preferir el pago al contado del precio en vez de que el contrato se tenga por no celebrado. Al hacer esta precisión, DAGOT se refiere a que el vendedor no puede invocar el incumplimiento de la condición suspensiva por interesarle liberarse de la venta si, por ejemplo, pretende vender a un tercero el inmueble por un precio más alto.

<sup>71</sup> Tampoco se exige en el art. 26.1 LCCC ni el art. 6.2 LVBMP.

<sup>72</sup> Con ello se atrae la atención de las partes sobre la subordinación de la compra a la concesión del crédito (PICOD y DAVO, 2010, p. 196).

<sup>73</sup> Si lo que se financia es un servicio sometido a la LCCC, tampoco hará un perjuicio significativo para el empresario por el hecho de que opere la suspensión de efectos del contrato. Simplemente no se prestará el servicio hasta que el consumidor obtenga la financiación.

mismo si lo que se vende es una determinada vivienda, un inmueble concreto y único, que el promotor habrá de inmovilizar (no podrá venderlo a otro sujeto) hasta que el crédito sea otorgado. Por ello parece lógico que la condición suspensiva de carácter legal tenga un plazo de cumplimiento, pues la incertidumbre sobre el destino de las viviendas en venta de un determinado edificio o promoción no debe prolongarse indefinidamente.

Ahora bien, ¿cuál ha de ser la duración de ese plazo?

El art. L313-41 del *Code de la consommation* prevé una duración mínima de un mes desde la firma del contrato o, en su caso, desde su registro (*enregistrement*) si se trata de un contrato privado que exija dicha formalidad, como la promesa unilateral de venta<sup>74</sup>. Por tanto, se deja a las partes la fijación del plazo pero con un mínimo imperativo. En principio pienso que tal planteamiento es adecuado, si bien puede ser aconsejable ampliar algo ese mínimo (quizás hasta los 45 días desde la firma del documento privado de venta) habida cuenta de que el proceso de solicitud de los préstamos hipotecarios es a menudo complejo (entrega de documentación, evaluación de solvencia, aprobación por los órganos de control de la propia entidad, etc.), de manera que si se deniega el préstamo en una entidad y hay que buscarlo en otra, el plazo de un mes puede quedar corto<sup>75</sup>.

Pero, al margen de esta cuestión, se plantea un problema de mayor calado: ¿debe el legislador fijar el mismo plazo mínimo de la condición suspensiva para las compraventas de viviendas ya construidas y para las ventas de inmuebles sobre plano o en construcción? E incluso, ¿tiene sentido la condición suspensiva legal en relación a estos últimos?

El motivo de la pregunta reside en que si la vivienda está construida la solicitud del préstamo es más o menos coetánea a la celebración del contrato, que puede quedar en suspenso durante un plazo prudencial, mientras una o varias entidades bancarias deciden si conceden el crédito o no. Pero en las ventas de viviendas futuras, no construidas, la concesión del préstamo o la autorización, en su caso, de la subrogación hipotecaria se produce pasados varios meses e incluso hasta dos o tres años desde la suscripción de la venta en documento privado. Por tanto, si el plazo mínimo legal de la condición suspensiva es de un mes o de 45 días desde entonces, es claro que en ese tiempo no podrá existir decisión alguna del banco. Pero, por otra parte, si se amplía el plazo de la condición hasta la finalización de la construcción más el tiempo necesario para tramitar la solicitud del préstamo, la medida puede ser claramente perjudicial para el vendedor, pues supone imponerle una incertidumbre de larga duración sobre el resultado de la promoción inmobiliaria acometida, desconociéndose durante todo el proceso constructivo si las ventas van a quedar finalmente perfeccionadas o no.

<sup>74</sup> TENAS ALÓS estudia este y otros preceptos relativos al crédito inmobiliario, aunque con la numeración que tenían antes de la reforma del *Code de la consommation* por la Ordenanza nº 2016-351, de 25 de marzo de 2016 (2015b, pp. 159-210).

<sup>75</sup> De hecho, lo más frecuente en la práctica contractual francesa es pactar un plazo de 45 días para la vigencia de la condición suspensiva. Así se pone de manifiesto en la página web del *Institut National de la Consommation* (<http://www.conso.net/content/le-credit-immobilier>). Fecha de consulta: 7.10.2016.

A pesar de esta circunstancia, creo que el adquirente-consumidor de una vivienda en construcción debe tener, frente al vendedor profesional, el respaldo legal de la condición suspensiva, aunque el plazo de vigencia de tal condición haya de ser necesariamente más amplio que en el caso de los inmuebles construidos. Porque, esté o no la vivienda terminada, el préstamo es para el adquirente un elemento indispensable de la inversión que pretende realizar.

Y esa circunstancia la refleja el contrato al especificar que el precio de la casa se pagará en parte con un crédito hipotecario<sup>76</sup>. Así pues, me parece oportuno que la compra por un consumidor de una vivienda en construcción quede supeditada legalmente a la obtención del préstamo destinado a financiarla, pudiendo cumplirse la condición hasta que transcurran 45 días desde que, una vez terminada la construcción, el vendedor notifique al comprador su voluntad de entregar la vivienda<sup>77</sup>. El perjuicio que tal previsión normativa supone para el vendedor puede minorarse reconociéndole el derecho a una compensación para el caso de que el préstamo no se conceda y la compraventa resulte fallida. No se trataría de otorgarle un porcentaje de las cantidades entregadas, porque esa posibilidad deja en manos del promotor, que es quien redacta el contrato, la decisión sobre el importe que le corresponde. Se trataría de seguir un criterio más objetivo y reconocerle la facultad de exigir (o retener) el valor de mercado de la reserva del inmueble, o sea, una cifra ajustada al caso concreto que remunere el hecho de no haber podido vender la vivienda a un tercero durante el plazo de vigencia de la condición. El resultado final, si la operación fracasa por falta de financiación, sería similar al que se habría producido si el promotor hubiera otorgado al consumidor una opción de compra, a cambio de una prima, que finalmente no ha llegado a ejercitarse. De modo que la prima sería equivalente a la contraprestación que remunera la “reserva” del inmueble mientras la condición suspensiva ha estado vigente.

En todo caso, tanto si se trata de la compraventa (financiada) de una vivienda construida como si el contrato se refiere a una vivienda futura, parece claro que la condición suspensiva ha de considerarse cumplida en caso de mala fe del comprador, es decir, si no emplea la diligencia debida en la búsqueda de la financiación o si no realiza alguno de los trámites necesarios para que el préstamo pueda hacerse efectivo (como la entrega de la documentación requerida por la entidad financiera)<sup>78</sup>. Me refiero a los casos en los que el comprador impide el cumplimiento de la condición por su comportamiento negligente o incluso de forma voluntaria. Esto último puede suceder porque haya perdido interés en el negocio con motivo, por ejemplo, de haber encontrado otro inmueble cuyo precio o cuyas características le satisfacen más. En tales

---

<sup>76</sup> Como es obvio, si se hubiera especificado que el precio se paga sin recurrir al crédito no hay cuestión ni posible condición suspensiva.

<sup>77</sup> Para evitar abusos o que el plazo resulte en realidad ficticio, el legislador ha de adoptar alguna cautela. Podría ser que el vendedor haya de acreditar con un documento oficial, como la licencia de primera ocupación, que la construcción efectivamente ha concluido, de modo que se pueda iniciar el cómputo del plazo desde que se notifique al comprador la concesión de dicha licencia

<sup>78</sup> Sobre este tema véanse COLLART DUTILLEUL (1988, p. 101) y TENAS ALÓS (2015b, pp. 199 y ss.).

supuestos, aplicando la normativa general sobre las obligaciones condicionales, la condición suspensiva “se tendrá por cumplida” (art. 1119 CC), con lo que será plenamente eficaz la venta celebrada y las partes quedarán obligadas por ella a entregar la cosa y a pagar el precio, aunque no se haya logrado financiación alguna<sup>79</sup>.

Para finalizar, conviene poner de relieve que cabe pensar en otras propuestas de lege ferenda, como el reconocimiento legal de la propagación de la ineficacia de la compraventa sobre el préstamo hipotecario, análogamente a lo que dispone el art. 26.2 LCCC. Pero, al margen del posible recurso a expedientes propios de la teoría general del contrato para fundamentar en determinados casos esa extensión de la ineficacia, la reforma que parece verdaderamente oportuna, si atendemos a las situaciones que han resultado problemáticas en la práctica inmobiliaria, es la propuesta planteada más arriba y que, como hemos visto, otorgaría rango legal a la vinculación de la compraventa y el préstamo hipotecario en la fase de gestación de estos contratos.

#### 4. Conclusiones

1<sup>a</sup> En el ámbito de los préstamos con garantía hipotecaria sobre viviendas de consumidores se aprecia una clara imbricación entre la compraventa del inmueble y el crédito solicitado para financiar la adquisición. Esta vinculación es buscada y querida por el comprador, a quien interesan sus efectos, a diferencia de la que se produce, por iniciativa o imposición de las entidades bancarias, entre el préstamo y otros productos como seguros, planes de pensiones, tarjetas de crédito, etc. Pero la compraventa de vivienda con financiación presenta en la práctica distintas modalidades y no es igual en todas ellas la relación económica y jurídica entre los contratos celebrados.

2<sup>a</sup> El legislador ha atribuido importantes efectos jurídicos a la vinculación contractual en un sector próximo al crédito inmobiliario como es el crédito al consumo regulado por la Ley 26/2011. Efectos jurídicos que se refieren tanto a la fase de formación de los contratos de venta y préstamo como a la fase de su ejecución. La existencia de tal normativa lleva a plantear si alguna de esas consecuencias jurídicas se puede producir también en la compraventa financiada de viviendas, aun no contando con el respaldo de un soporte normativo específico, y suscita el debate en torno a la oportunidad de introducir en nuestro ordenamiento alguna norma que proporcione fundamento legal a la conexión en el ámbito del crédito inmobiliario.

3<sup>a</sup> Una de las situaciones problemáticas que se puede presentar cuando el consumidor adquiere

---

<sup>79</sup> ¿Qué sucede si el adquirente rechaza la oferta de crédito que le dirija un prestamista determinado por no convenirle sus condiciones? COLLART DUTILLEUL (1988, p. 102) considera que en tal supuesto no puede reputarse cumplida la condición. Efectivamente, no cabe obligar al comprador a someterse a cualesquiera condiciones del préstamo (sobre el tipo de interés o el plazo de amortización, por ejemplo), bajo la amenaza de verse obligado a pagar al contado en caso de no aceptarlas. Pero habrá que valorar en cada caso si verdaderamente el comprador ha actuado de buena fe al rechazar la oferta de crédito, pues no podrá entenderse que concurre ese comportamiento leal y correcto si el préstamo rehusado por el consumidor se ha ofrecido en condiciones de mercado.

una vivienda surge en caso de que, habiéndose celebrado ya la compraventa, la entidad bancaria deniegue la concesión del crédito hipotecario (o la subrogación en el mismo) al comprador. En ocasiones, las consecuencias de la falta de financiación han sido previstas por las partes en el contrato o bien se puede deducir del mismo que el vendedor se comprometió de algún modo a proporcionar esa financiación, casos en los que habrá que estar al contenido de lo acordado. Pero si no se da ninguna de estas hipótesis, no resulta adecuado fundamentar la resolución de la compraventa, a instancia del comprador, en la imposibilidad sobrevenida de la prestación ni tampoco, con carácter general, en la cláusula *rebus sic stantibus*. Parece más apropiado analizar si la compraventa queda desprovista de su presupuesto causal con motivo de la financiación fallida, lo que exigirá que la adquisición financiada del inmueble constituya verdaderamente el propósito o premisa común a ambos contratos que justifique que faltando el préstamo pueda el comprador desligarse de la venta. Y ello teniendo muy en cuenta el principio de buena fe (art. 1258 CC) así como la posición que ostenten las partes en el caso concreto, con particular atención a las relaciones entre el promotor y la entidad financiera. Porque tales relaciones no siempre se articulan de igual forma ni la conexión contractual, en consecuencia, presenta en todos los supuestos la misma intensidad.

4<sup>a</sup> Otra de las cuestiones que se plantean en la adquisición de viviendas con financiación hipotecaria consiste en determinar qué repercusión puede tener en el préstamo la ineficacia de la compraventa. La propagación de la ineficacia de este contrato sobre aquél parece justificada cuando pueda apreciarse un acuerdo de colaboración entre la entidad bancaria y el promotor, acuerdo que revela que los contratos celebrados poseen un fin unitario conocido y promovido por todos los contratantes. Cuando no exista esa cooperación entre el prestamista y el vendedor se impondrá la autonomía y eficacia relativa de cada contrato (art. 1257 CC), a no ser que, por imperativo del principio de buena fe, pueda considerarse inaceptable, por las circunstancias del caso concreto, mantener la vigencia del préstamo cuando la venta ha quedado sin efecto. A este respecto es de particular importancia el análisis de la cláusula de destino del dinero que, en su caso, haya podido incluirse en el contrato de préstamo, en cuanto que, dependiendo de cuál sea su redacción, puede llegar a fundamentar la desaparición sobrevenida de la causa del préstamo cuando la compraventa sea ineficaz.

5<sup>a</sup> Como propuesta de lege ferenda, resulta aconsejable que en las ventas de viviendas a consumidores deba especificarse, por imperativo legal, si el precio se va a pagar en todo o en parte con un préstamo. De modo que, siendo así, el legislador someta la compraventa a la condición suspensiva de la obtención del crédito durante un plazo determinado, a semejanza de lo que disponen los arts. L313-40 y L313-41 del Código de consumo francés. Esa vinculación legal de los contratos en la fase de su formación debería ser aplicable tanto a la adquisición de viviendas ya construidas como a las ventas de viviendas en construcción, a pesar de la incertidumbre que tal posibilidad supone, durante el proceso de construcción, sobre el destino de las viviendas vendidas. El perjuicio que ello ocasionaría al promotor podría quedar minorado reconociéndole el derecho a una compensación objetiva para el caso de que el consumidor no obtuviese la necesaria financiación y la compraventa no llegase a producir efectos.

## 5. Tabla de sentencias citadas.

### Tribunal Supremo

<i>Tribunal, Sala y Fecha</i>	<i>Referencia</i>	<i>Magistrado Ponente</i>
STS, 1 <sup>a</sup> , 16.1.2013	RJ 3254	Francisco Javier Arroyo Fiestas
STS, 1 <sup>a</sup> , Pleno, 17.1.2013	RJ 1819	Francisco Marín Castán
STS, 1 <sup>a</sup> , Pleno, 18.1.2013	RJ 1604	José Ramón Ferrández Gabriel
STS, 1 <sup>a</sup> , 12.4.2013	RJ 3385	Francisco Javier Arroyo Fiestas
STS, 1 <sup>a</sup> , 26.4.2013	RJ 3268	Xavier O'Callaghan Muñoz
STS, 1 <sup>a</sup> , 30.4.2013	RJ 2019	Rafael Saraza Jimena
STS, 1 <sup>a</sup> , 30.6.2014	RJ 3526	Francisco Javier Orduña Moreno
STS, 1 <sup>a</sup> , 15.10.2014	RJ 6129	Francisco Javier Orduña Moreno
STS, 1 <sup>a</sup> , 15.9.2015	RJ 4975	Francisco Javier Orduña Moreno
STS, 1 <sup>a</sup> , Pleno, 23.12.2015	RJ 5714	Pedro José Vela Torres
STS, 1 <sup>a</sup> , 30.12.2015	RJ 5874	Francisco Marín Castán
STS, 1 <sup>a</sup> , 4.5.2016	RJ 2444	Antonio Salas Carceller
STS, 1 <sup>a</sup> Pleno, 3.6.2016	RJ 2306	Pedro José Vela Torres

### Audiencias Provinciales

<i>Tribunal, Sección y Fecha</i>	<i>Referencia</i>	<i>Magistrado Ponente</i>
SAP Alicante, Civil Sec. 9 <sup>a</sup> , 9.12.2013	JUR 2014\77788	Vicente Ataulfo Ballesta Bernal
SAP Alicante, Civil Sec. 9 <sup>a</sup> , 9.9.2014	La Ley 161523	José Antonio Pérez Nevot
SAP Almería, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 18.6.2013	La Ley 263185	Ana de Pedro Puertas
SAP Almería, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 10.11.2014	La Ley 242570	María Lourdes Molina Romero
SAP Almería, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 6.3.2015	La Ley 83469	Manuel Espinosa Labella
SAP Badajoz, Civil Sec. 3 <sup>a</sup> , 9.10.2015	La Ley 146916	Juana Calderón Martín
SAP Barcelona, Civil Sec. 17 <sup>a</sup> , 3.12.2014	JUR 2015\76512	Ana María Ninot Martínez
SAP Cádiz, Civil Sec. 8 <sup>a</sup> , 2.2.1015	JUR 127534	Carmen González Castrillón
SAP Cantabria, Civil Sec. 2 <sup>a</sup> , 5.2.2015	La Ley 166186	Miguel Ángel Fernández Díez
SAP Ciudad Real, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 23.1.2014	La Ley 4752	Luis Casero Linares

SAP Córdoba, Civil Sec. 4 <sup>a</sup> , 4.7.2014	La Ley 154854	Pedro José Vela Torres
SAP Granada, Civil Sec. 4 <sup>a</sup> , 4.7.2014	JUR 252846	Moisés Lazuén Alcón
SAP La Rioja, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 27.2.2013	JUR 135632	Ricardo Moreno García
SAP La Rioja, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 30.4.2013	JUR 200472	Ricardo Moreno García
SAP La Rioja, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 21.3.2014	JUR 124923	Carmen Araujo García
SAP Madrid, Civil Sec. 9 <sup>a</sup> , 30.6.2015	La Ley 106671	María José Alfaro Hoyos
SAP Madrid, Civil Sec. 19 <sup>a</sup> , 31.3.2014	La Ley 47149	José Zarzuelo Descalzo
SAP Madrid, Civil Sec. 21 <sup>a</sup> , 16.5.2014	La Ley 129260	Almudena Cánovas del Castillo
SAP Madrid, Civil Sec. 25 <sup>a</sup> , 5.6.2015	La Ley 87361	Carlos López-Muñiz Criado
SAP Málaga, Civil Sec. 4 <sup>a</sup> , 9.3.2015	La Ley 126758	Joaquín Ignacio Delgado Baena
SAP Málaga, Civil Sec. 4 <sup>a</sup> 31.7.2015	La Ley 17761	María José Torres Cuéllar
SAP Málaga, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> , 27.3.2013	JUR 208499	Melchor Hernández Calvo
SAP Málaga, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> , 19.11.2013	JUR 2014\74560	Hipólito Hernández Barea
SAP Málaga, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> 16.4.2015	JUR 170283	Melchor Hernández Calvo
SAP Málaga, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> , 29.5.2015	La Ley 126783	Hipólito Hernández Barea
SAP Málaga, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> , 30.10.2015	JUR 2016\24914	Hipólito Hernández Barea
SAP Málaga, Civil Sec. 6 <sup>a</sup> , 21.1.2014	JUR 277961	Inmaculada Suárez Bárcena
SAP Málaga, Civil Sec. 6 <sup>a</sup> , 7.5.2014	JUR 281432	José Javier Díez Núñez
SAP Murcia, Civil Sec. 4 <sup>a</sup> , 2.6.2016	JUR 172800	Carlos Moreno Millán
SAP Navarra, Civil Sec. 2 <sup>a</sup> , 31.2.2014	La Ley 33179	Belén Pérez-Flecha Díaz
SAP Sevilla, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> , 12.2.2013	JUR 204299	José Herrera Tagua
SAP Sevilla, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> , 8.1.2016	La Ley 57200	José Herrera Tagua
SAP Sevilla, Civil Sec. 5 <sup>a</sup> , 3.3.2016	JUR 197169	Fernando Sanz Talayero
SAP Sevilla, Civil Sec. 6 <sup>a</sup> , 25.2.2016	JUR 114453	Rosario Marcos Martín
SAP Soria, Civil Sec. 1 <sup>a</sup> , 23.3.2015	JUR 149312	José Manuel Sánchez Siscart
SAP Valencia, Civil Sec. 7 <sup>a</sup> , 26.9.2014	JUR 2015\51162	María Ibáñez Solaz
SAP Valencia, Civil Sec. 8 <sup>a</sup> , 21.10.2013	JUR 2014\10413	Salvador Martínez Carrión
SAP Valencia, Civil Sec. 11 <sup>a</sup> , 13.2.2013	JUR 186952	José Alfonso Arolas Romero
SAP Valladolid, Civil Sec. 3 <sup>a</sup> , 13.10.2015	JUR 248937	Miguel Ángel Sendino Arenas
SAP Valladolid, Civil Sec. 3 <sup>a</sup> , 8.2.2016	JUR 45997	José Jaime Sanz Cid
SAP Vizcaya, Civil Sec. 3 <sup>a</sup> , 18.9.2015	La Ley 158097	María Concepción Marco Cacho

## 6. Bibliografía

Raúl ACEBES CORNEJO (2005), "Los contratos vinculados en la Ley de crédito al consumo", *Actualidad civil*, 2005, nº 3, *La Ley digital* 18/2005.

K. Jochen ALBIEZ DOHRMANN, "La repercusión de la nulidad <dentro> y <fuera> del contrato", en José Ramón FERRÁNDIZ GABRIEL (Director), *El negocio jurídico. La ineficacia del contrato*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, págs. 59-111.

- (2016), "La cláusula de autorización por el Banco del destino profesional de la vivienda residencial o habitual hipotecada (a propósito de la STS 23 diciembre 2015)", *Revista Lex mercatoria*, nº 1, 2016, págs. 35-42.

Natalia ÁLVAREZ LATA (2012), "La denegación a la compradora de la subrogación en el préstamo hipotecario: ¿constituye causa de resolución del contrato? Notas con ocasión de la SAP Madrid, Sección 19, de 6 de febrero de 2012", *Cesco*, nº4/2012, págs. 99-117.

Georgina Ivon ÁLVAREZ MARTÍNEZ (2009), *Los grupos de contratos en el crédito al consumo*, La Ley.

- (2016), "Nuevamente sobre los grupos de contratos en el crédito al consumo: las aportaciones de la jurisprudencia desde la perspectiva de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Crédito al Consumo", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 753, enero-febrero 2016, págs. 535-550.

Pilar ÁLVAREZ OLALLA (2013), "Compraventas vinculadas: compraventa y subrogación o financiación hipotecaria", en Ángel CARRASCO PERERA (Director), *Tratado de la compraventa. Homenaje a Rodrigo Bercovitz*, tomo I, Thomson Reuters Aranzadi, 2013, págs. 87-98.

Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (2015), "Cláusula rebus sic stantibus. STS 30 de junio de 2014", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 97, enero-abril 2015, ref. 2601.

José Manuel BUSTO LAGO (2014), "Acción de resolución de compraventa inmobiliaria fundada en las dificultades de obtención del precio. Inexistencia de imposibilidad sobrevenida e inaplicación de la cláusula rebus sic stantibus. Comentario a la STS de 17 de enero de 2013", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 94, enero-abril 2014, ref. 2500.

Carmen CALLEJO RODRÍGUEZ (2014a), "El incumplimiento de la obligación de pagar el precio en la compraventa de inmuebles a causa de la imposibilidad de obtener financiación", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 742, 2014, págs. 413-460.

- (2014b), "La acción ejercitada por la parte compradora para resolver el contrato por dificultades económicas", *Actualidad civil*, febrero 2014, Sección Estudios de jurisprudencia, *La Ley digital* 645/2014.

Angel CARRASCO PERERA (2015), "Reivindicación y defensa de la vieja doctrina *rebus sic stantibus*", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 98, mayo-agosto 2015, ref. 2618.

Belén CASADO CASADO (2016), "La alteración de las circunstancias y su incidencia de la contratación tras la situación de crisis económica. Una nueva visión de un tema clásico: la cláusula *rebus sic stantibus*", *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 39, enero-abril 2016.

Jorge CASTIÑEIRA JEREZ (2014), "Hacia una nueva configuración de la doctrina *rebus sic stantibus*: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014", *InDret 4/2014* ([www.indret.com](http://www.indret.com)).

François COLLART DUTILLEUL (1988), *Les contrats préparatoires à la vente d'immueble*, Sirey.

Michel DAGOT (1980), "Vente d'immeuble et protection de l'acquéreur-emprunteur (Loi du 13 juillet 1979)", *La Semaine juridique*, 1980, I, referencia 2973.

Sofía DE SALAS MURILLO (2014), "Compraventa inmobiliaria y falta de financiación", en María Ángeles PARRA LUCÁN (Directora): *Negociación y perfección de los contratos*, Aranzadi, págs. 1059-1091.

Ana DÍAZ MARTÍNEZ, "La nueva regulación de los contratos vinculados en la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo", *Boletín del Ministerio de Justicia*, nº 2.155, junio 2013, págs. 1-32.

Luis DÍEZ-PICAZO (2008), *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. II, 6<sup>a</sup> ed., Civitas.

Andrés DOMÍNGUEZ LUELMO (2011), "Comentario al art. 77 del TRLGDCU", en Sergio CÁMARA LAPUENTE (Director): *Comentarios a las normas de protección de los consumidores. Texto refundido (RDL 1/2007) y otras leyes y reglamentos vigentes en España y en la Unión Europea*, Colex, págs. 674-680.

Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA (2014), "Alteración sobrevenida de circunstancias en los contratos sinalagmáticos: de la *rebus sic stantibus* a la alteración extraordinaria de circunstancias", en Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA y Carmen Leonor GARCÍA PÉREZ, *Estudios sobre incumplimiento y resolución*, Aranzadi, págs. 141-213.

Ana LÓPEZ FRÍAS (1994), *Los contratos conexos. Estudio de supuestos concretos y ensayo de una construcción doctrinal*, Bosch.

Manuel Jesús MARÍN LÓPEZ (2000), *La compraventa financiada de bienes de consumo*, Aranzadi.

- (2010), *Crédito al consumo y contratos vinculados. Estudio jurisprudencial*, Thomson-Aranzadi.

- (2013), "Contratos vinculados en y al margen de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo: doctrina del Tribunal Supremo", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 91, enero-abril 2013, ref. 2434.

- (2014a), "Comentario al art. 26 de la Ley de Contratos de Crédito al consumo", en Manuel Jesús MARÍN LÓPEZ, *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*, Aranzadi, págs. 924-972.

- (2014b), "Comentario al art. 29 de la Ley de Contratos de Crédito al consumo", en Manuel Jesús MARÍN LÓPEZ, *Comentarios a la Ley de Contratos de Crédito al Consumo*, Aranzadi, págs. 1027-1087.

Pedro A. MUNAR BERNAT (2015), "Cláusula *rebus sic stantibus*, Tribunal Supremo y crisis económica: estado de la cuestión", *La Ley mercantil*, nº 16, julio-agosto 2015, La Ley 4717/2015.

María Dolores PALACIOS GONZÁLEZ (2016), "Remedios jurídicos en caso de imposibilidad de acceder a un crédito con el fin de pagar la vivienda adquirida, como consecuencia del cambio de circunstancias generado por la crisis económica general", en Manuel ESPEJO LERDO DE TEJADA y Juan Pablo MURGA FERNÁNDEZ (Directores): *Vivienda, préstamo y ejecución*, Aranzadi, págs. 65-80.

María Ángeles PARRA LUCÁN (2015), "Riesgo imprevisible y modificación de los contratos", *InDret 4/2015* ([www.indret.com](http://www.indret.com)).

Miguel PAQUA ULLAÑO (1997), "Comentario al art. 44 de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista", en José Luis PIÑAR MAÑAS y Emilio BELTRÁN SÁNCHEZ (Directores), *Comentarios a la Ley de Ordenación del Comercio minorista y a la Ley Orgánica Complementaria*, Civitas.

María Victoria PETIT LAVALL (2013), "La vinculación contractual entre compraventa y crédito", en Ángel CARRASCO PERERA (Director), *Tratado de la compraventa. Homenaje al prof. Rodrigo Bercovitz*, tomo II, Thomson Reuters Aranzadi, págs. 1173-1183.

Yves PICOD y Hélène DAVO (2010), *Droit de la consommation*, Sirey, 2<sup>a</sup> ed.

Carlos SÁNCHEZ MARTÍN (2013), "La cláusula *rebus sic stantibus* en el ámbito de la contratación inmobiliaria. Aplicación a los supuestos de imposibilidad de financiación en la compraventa de viviendas. Comentario a la Sentencia dictada por el Pleno de la Sala Primera el 17 de enero de 2013", *Diario La Ley* 7 de mayo de 2013, La Ley 2030/2013.

Luis Antonio SOLER PASCUAL (2007), "La vinculación contractual en el ámbito del consumo", *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, marzo 2007, págs. 335-362.

Miguel Ángel TENAS ALÓS (2015a), "Préstamos con garantía hipotecaria y compraventa de

vivienda: vinculación contractual”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, nº 747, enero-febrero 2015, págs. 149-188.

- (2015b), “Los grupos de contratos en la adquisición de viviendas y los préstamos solicitados para su financiación en el Derecho francés”, *Anuario de Derecho Civil*, 2015, págs. 159-210.

- (2016), “Estudio de la vinculación contractual en materia de adquisición de bienes inmuebles en el Derecho francés y su posible aplicación al Derecho español”, en Manuel ESPEJO LERDO DE TEJADA y Juan Pablo MURGA FERNÁNDEZ, *Vivienda, préstamo y ejecución*, Aranzadi, págs. 191-212.

Lucía VÁZQUEZ-PASTOR JIMÉNEZ (2015), “El vaivén de la moderna jurisprudencia sobre la cláusula *rebus sic stantibus*”, *Revista de Derecho civil*, nº 4, octubre-diciembre 2015, págs. 65-94.