

# Los grupos de contratos en la adquisición de viviendas y los préstamos solicitados para su financiación en el Derecho francés<sup>1</sup>

**MIGUEL ÁNGEL TENAS ALÓS**

Beca FPI-MEC

Universidad de Zaragoza

## RESUMEN

*Este trabajo analiza la vinculación contractual entre los préstamos con garantía hipotecaria y la compraventa de vivienda regulada en el Derecho francés. En nuestro país no existe ninguna figura similar, mientras que, por su parte, Francia es el país que más ha desarrollado esta teoría. El estudio de las soluciones y problemas devienen fundamentales para entender el funcionamiento de la figura de la vinculación contractual.*

*En varios países existen los llamados contratos vinculados, pero sólo respecto a bienes muebles y servicios. El Derecho francés sí que ha legislado esta materia en los inmuebles. Este trabajo se centra en la perspectiva francesa, y sobre todo en los dos artículos más destacables de su Code de la Consommation en materia de vinculación contractual; el 312-12 y el 312-16.*

*El objetivo es entender el funcionamiento de esta figura en Francia y comprender sus particularidades, ventajas y problemas.*

## PALABRAS CLAVE

*Compraventa de vivienda, Consumidores, Contrato vinculado, Crédito al consumo, Derecho francés, Hipoteca, Préstamo con garantía hipotecaria, Vinculación contractual.*

---

<sup>1</sup> Este trabajo se ha realizado dentro del Proyecto de investigación «Formación del contrato: desde la negociación a la perfección del contrato» (DER 2011-23056), del Ministerio de Ciencia e Innovación, y del Grupo de investigación consolidado «Autonomía de la voluntad en el Derecho privado» (AUDEPRIV S110), del Gobierno de Aragón y de la Unión Europea-Fondo Social Europeo, dirigidos por la Dra. M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán, Catedrática de Derecho Civil.

**ABSTRACT**

*This paper analyzes the contractual relationship between the sale of a house and the mortgage loan in the French law. In our country there is no similar figure. On the other hand, France is the country with the most important theory in this topic. The study of the solutions and problems become critical to understand the working of the figure of the contractual relationship.*

*Several countries called linked contracts, but only with respect to property and services. The French Law has legislated this matter. This work centres on the French perspective, and especially in the most prominent articles of his Code de la Consommation; 312-12 and 312-16.*

*The purpose is to verify the operation of this figure in France and to understand the peculiarities, advantages and problems.*

**KEYWORDS**

*Sale of homes, Consumers, Linked contract, Consumer credit, French law, Mortgage, Mortgage loan, Contractual relationship.*

**SUMARIO:** Introducción.–I. La evolución de la vinculación contractual hasta la fecha. 1. La aparición de la teoría de la vinculación contractual en Francia. 2. La situación actual de las teorías de vinculación contractual. 3. Normativa francesa respecto de la vivienda y los préstamos con garantía hipotecaria.–II. La situación de la vinculación contractual en Francia. 1. Normativa francesa respecto de la vinculación contractual en la actualidad. 2. Las medidas de protección en la normativa francesa. 3. Las dificultades en la realización del contrato. 4. La promesa unilateral de venta condicionada.–III. Los contratos bajo condición resolutoria y bajo condición suspensiva. 1. El artículo 312-12 del Code de la Consommation. La condición resolutoria en el supuesto de no adquisición de la vivienda. 2. El artículo 312-16 del Code de la Consommation. La condición suspensiva en el supuesto de no obtención del préstamo. *a)* La necesidad de la obtención del préstamo. *b)* La posible existencia de mala fe. *c)* ¿Cuándo se entiende que se ha podido obtener un crédito? *d)* La importancia del período de vigencia de la condición.–IV. Conclusiones.–V. Bibliografía.

**INTRODUCCIÓN**

La teoría de la vinculación contractual entre los contratos dirigidos a adquirir la propiedad y los contratos de financiación cuenta, por lo general, con escaso desarrollo en la actualidad. Además, lo

habitual es que se circunscriba únicamente a los bienes muebles y los servicios, sin regular de modo alguno los bienes inmuebles.

El caso francés constituye una excepción a estas afirmaciones, dado que, desde finales de los años setenta del siglo xx, dispone de normativa específica que regula los supuestos de vinculación contractual. El legislador francés se ha encargado de regular la vinculación que se refiere a contratos que tienen por objeto bienes muebles, pero también los inmuebles. Todo ello convierte al país galo en el que más ha desarrollado la teoría que pretendemos estudiar: la vinculación contractual entre los préstamos con garantía hipotecaria y la compraventa de viviendas.

España está muy por detrás de Francia en cuanto a la atención prestada a esta figura, y resulta por esto mismo muy importante analizar en profundidad el sistema desarrollado por el Derecho francés y los problemas y críticas a que se ha enfrentado, con el objetivo de conocer sus puntos fuertes y débiles, de cara a una posible incorporación de una figura similar a nuestro ordenamiento.

Entre los problemas existentes para defender la posibilidad de la vinculación, uno deviene básico, como es el principio de la relatividad de los contratos, que el Derecho francés ha intentado superar mediante diversas cláusulas contractuales.

Para proceder al estudio de la situación en Francia hay que saber, con anterioridad, cuáles son los precedentes que llevaron al legislador a adoptar las medidas existentes en la actualidad. Es por ello que la primera parte de este trabajo está dedicada a la evolución de la teoría de la vinculación contractual en Francia y en los países europeos que más han trabajado sobre ella, así como al estudio de la situación normativa francesa en materia de préstamos con garantía hipotecaria y vivienda.

Se incidirá posteriormente en las notas más distintivas de la normativa francesa respecto a la vinculación contractual, que podemos encontrar hoy día recogidas en el Code de la Consommation, con el Code Civil como norma supletoria.

Para profundizar lo máximo posible en la figura de la vinculación contractual, la parte final del trabajo se centrará en el análisis de los artículos 312-12 del Code de la Consommation y 312-16 del mismo cuerpo legal, así como de las normas relacionadas. Estos artículos son los que más específicamente regulan la vinculación contractual entre los contratos que estamos estudiando, y constituyen la piedra angular que puede permitir con posterioridad desarrollar en nuestro país una teoría respecto a la vinculación contractual entre los préstamos con garantía hipotecaria y la compraventa de vivienda.

## I. LA EVOLUCIÓN DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL HASTA LA FECHA

### 1. LA APARICIÓN DE LA TEORÍA DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN FRANCIA

La idea de la vinculación contractual en Francia, el país que en la actualidad más ha desarrollado esta figura, surge a partir del trabajo de Teyssie<sup>2</sup>, en 1975. Obra que, todavía hoy día, no ha sido superada.

Hasta esa fecha, no existe mención alguna en la normativa francesa respecto a vinculación contractual, algo que el autor vino a llamar «*grupos de contratos*». Como el propio Teyssie señalaba, «*la redacción de un documento único no implica la unidad del contrato; nada se opone a que sean varios*».

No existía ninguna concepción semejante a la defendida por el autor en Francia. Como señalaba la doctrina, antes de la publicación del estudio de Teyssie, «*la disección de los actos jurídicos está prohibida a los juristas*»<sup>3</sup>.

La importancia de la teoría que desarrolló Bernard Teyssie radica precisamente en que, lejos de diseccionar los diferentes actos jurídicos, establecía una relación real entre varios contratos que permitía inferir su relación. En buena lógica, argumentaba que la realización de uno de los dos contratos no tenía sentido sin la perfección del otro<sup>4</sup>.

Si bien el desarrollo de normativa a este respecto tuvo lugar a partir de 1978 en el país francés, la jurisprudencia ya se había pronunciado con anterioridad respecto de la interrelación de dos contratos. Fue la sentencia de 27 de noviembre de 1957, del Tribunal de Aix<sup>5</sup>, la que habló en primer lugar de este concepto. El supuesto tratado consistía en el caso de una persona que tenía un local arrendado, y decidió poner fin al mismo con la aceptación del dueño del local. Ese mismo día, ambas partes suscribieron un segundo contrato por el cual el propietario del primer local acordaba con su anterior arrendador la venta de otro local distinto, situado en un

<sup>2</sup> TEYSSIE, B. (1975). *Les groupes de contrats*. Montpellier, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, R. Pichos & R. Durand-Auzias.

<sup>3</sup> DECOTTIGNIES, R., «Obligations du vendeur», en «La vente commerciale de marchandises», Hamel, J. (dir.), *Études de Droit Commercial* (1953), p. 176.

<sup>4</sup> Los contratos de crédito son la figura donde más claramente podemos observar este supuesto, dado que la solicitud de un crédito tiene como finalidad, habitualmente, proceder al pago de algún producto. Si bien dicho producto puede ser la compra de un inmueble, la de un vehículo, el pago de una deuda anterior o cualquier otro.

<sup>5</sup> Aix, 27 novembre 1956, *JCP* 1957, II, 10046, note J. C. Laurent.

bloque de edificios. El Tribunal de Aix tuvo que resolver la controversia generada respecto a si estaban frente a dos contratos diferentes o ante un mismo contrato redactado en dos partes. La sentencia optó por la segunda opción, declarando que «*existe necesariamente una interdependencia absoluta, no sólo intelectualmente, entre los dos documentos, pues el primero está para corolar necesariamente el segundo (...). Estos dos contratos, si bien basados en dos instrumentos diferentes, forman un solo y mismo convenio*». El Tribunal entendió que el segundo contrato se llevó a cabo porque antes tuvo lugar el primero, puesto que si el arrendador hubiera continuado en el local que ocupaba inicialmente, no habría tenido ninguna necesidad de adquirir otro local.

Hasta 1978, para dirimir si las partes se encontraban en Francia frente a un supuesto de vinculación contractual, la cuestión debía ser resuelta por vía judicial. A partir de ese año –para los bienes muebles–, apareció normativa específica en la materia, concretamente la Ley n.º 78-23, de 10 de enero de 1978<sup>6</sup>. Esta norma buscaba la protección de los consumidores en ciertas operaciones de crédito, excluyendo específicamente, entre otras, los créditos inmobiliarios<sup>7</sup>.

La aplicación de la vinculación contractual para los bienes inmuebles tuvo lugar con la aprobación, en 1979, de la Ley n.º 79-596, de 13 de julio de 1979<sup>8</sup>, relativa a las operaciones de crédito inmobiliario. La Ley n.º 79-596 fue modificada en varias ocasiones<sup>9</sup>, hasta ser finalmente integrada, al igual que la Ley n.º 78-23, en el actual Code de la Consommation.

De esta forma, antes de la aprobación de ambas leyes, muchos consumidores se vieron obstaculizados por la existencia de dos

<sup>6</sup> Journal Officiel de la République Française, 11 de julio de 1978, página 301 y ss.. Loi n.º 78-23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et de services.

<sup>7</sup> En una situación similar, salvando las distancias, nos encontramos hoy día respecto a la legislación española, dado que la Ley de Contratos de Crédito al Consumo, que es la que en términos más específicos se refiere a los contratos vinculados, excluye de su campo de aplicación las operaciones inmobiliarias.

<sup>8</sup> Journal Officiel de la République Française, 14 de julio de 1979, página 1836 y ss. Loi n.º 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

El enfoque legislativo de esta norma se basa en el establecido en la Ley n.º 78-23.

<sup>9</sup> Dichas modificaciones tuvieron lugar con la Ley n.º 84-46, de 24 de enero de 1984, la Ley n.º 89-1010, de 31 de diciembre de 1989, la Ley n.º 92-644, de 13 de julio de 1992, y la Ley n.º 93-949, de 26 de julio de 1993. En la materia que nos ocupa, la modificación más importante tuvo lugar con la ley n.º 89-1010, que permitía al consumidor, en cualquier momento, reembolsar el crédito al consumo de forma anticipada y sin sanción alguna. No obstante, dicha modificación también encontró posteriormente una nueva redacción al ser incluida en el Code de la Consommation, lo que sucedió el 26 de julio de 1993 mediante la Ley n.º 93-949, que refundía las leyes originarias –Ley n.º 78-23 y Ley n.º 79-596– en el Code de la Consommation.

contratos separados, problema que después ya no existió. Con la medida que adoptó el legislador como vínculo de los dos contratos, el contrato de crédito entraba en vigor sólo después de la entrega de los bienes o la prestación de servicios. Así, la perfección del contrato quedaba sujeta a la obtención del crédito solicitado. Esta relación implicaba, por su parte, que cada una de las partes contratantes debía informar de la operación completa, y cada uno de los contratos debía referirse al otro<sup>10</sup>.

Dicho de otra manera. El sistema adoptado por la legislación francesa consiste en impedir que cualquiera de los dos contratos, bien el de venta, bien el de crédito, pueda nacer y desarrollarse de modo independiente al otro. Para conseguir evitar este desarrollo independiente, se vincula la venta a crédito a una doble condición, de manera que el contrato de crédito no producirá efectos hasta que el contrato de venta no haya sido concluido adecuadamente para el consumidor. Igualmente, el contrato de venta no se perfeccionará hasta la obtención del crédito.

## 2. LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS TEORÍAS DE VINCULACIÓN CONTRACTUAL

Si bien en la actualidad la teoría más avanzada respecto a la vinculación contractual es la francesa, los primeros pasos en esta materia tuvieron lugar en Italia, que la abordó en los años treinta del siglo xx, siendo los precursores Nicolò y Giorgiani<sup>11</sup>. La mayoría de los juristas italianos están de acuerdo en que se produce vinculación contractual cuando «*las partes, con el fin de alcanzar un determinado resultado económico, concluyen dos o más contratos distintos que presentan entre sí un nexo jurídico*»<sup>12</sup>. Hoy día, si bien todavía existen varias cuestiones objeto de controversia, puede decirse que en el país transalpino existe una teoría consolidada respecto a la vinculación contractual<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> PICOD, Y. (2010). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz-Sirey, p. 325.

<sup>11</sup> GIORGIANI, M. (1937). *Negozi giuridici collegati*. *Riv. it. scienz. giur.*, 275-352. También, NICOLÒ, R., (1937). *Deposito in funzione di garanzia e inadempimento del depositario*. *Foro it.*, núm. I, 1476-1483 [especialmente p. 1481]. Posteriormente, SATTA, F. (1950). *Corrispettività fra prestazioni, collegamento fra negozi, e proroga legal delle locazioni*, *Giur. it.*, I, núm. 2, p. 356 –respecto de la sentencia del *Tribunale de Padova* de 6 de abril de 1949–, decía que la conexión existente entre dos negocios, o entre las relaciones que de ellos derivan, no puede permanecer sin relevancia en el campo del derecho, sino que debe, en mayor o menor medida, coligar la suerte de aquellos, es un principio que se puede decir ya acogido generalizadamente.

<sup>12</sup> Entre nosotros, lo resume LÓPEZ FRÍAS, A. (1994). *Los contratos conexos*, Barcelona, Bosch, p. 29.

<sup>13</sup> Superando el principio de la relatividad del contrato –uno de los que mayores problemas ofrece a la hora de defender la vinculación contractual–, se admite en la

Uno de los mayores problemas a los que se enfrenta la vinculación contractual es el principio de relatividad, que afecta al desarrollo de esta teoría en Francia, Italia y España. El *Code* francés lo regula en su artículo 1165<sup>14</sup>, mientras que el *Codice* italiano lo hace en el 1372<sup>15</sup>, y el Código Civil español en el 1257<sup>16</sup>.

Siguiendo a Teyssie<sup>17</sup>, podemos establecer qué entiende la doctrina francesa como un contrato vinculado, y cuándo se produce el supuesto en cuestión. Así, encontramos varios datos capaces de explicar este fenómeno, como serían la especialización de las actividades –lo que viene a demostrar el enorme desarrollo alcanzado por las entidades financieras como concedentes de crédito, y el hecho de que los comerciantes se dediquen en la actualidad únicamente a vender el producto, y no también a financiarlo–, la circulación cada vez más rápida de las riquezas o la complejidad de los procesos de producción de hoy día.

---

jurisprudencia italiana que las partes, en el ejercicio de su autonomía contractual, pueden dar vida, con un solo acto, a contratos diversos y distintos que, aun conservado la individualidad de cada tipo negocial y permaneciendo sometidos a su propia disciplina, están sin embargo coligados entre sí, funcionalmente y con dependencia recíproca, de modo que las vicisitudes de uno repercuten sobre los otros, condicionando su validez y ejecución.

La construcción teórica del principio de la relatividad llevaba a cabo por la doctrina italiana asocia el concepto de parte en el contrato con el criterio del interés, es decir, con la titularidad de los intereses contemplados en el contrato. Scognamiglio define parte contractual como «cada uno de los centros de intereses antagónicos, en sentido amplio, entre los cuales se realiza el acuerdo contractual».

Respecto al caso español, no hay ninguna norma que trate específicamente el tema de la vinculación contractual, pero sí podemos encontrar artículos de leyes que se refieren a ella de un modo u otro. Puede destacarse la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo (BOE n.º 151, de 25 de junio de 2011, pp. 68179 y ss. Trata la vinculación contractual en sus artículos 26 y 29, si bien su campo de aplicación excluye los préstamos con garantía hipotecaria). Como señala SOLER PASCUAL, L. A., «Los contratos vinculados», en Menadas, S. (dir.), *Venta de bienes fuera del establecimiento mercantil*, p. 284, ya toca elaborar una completa teoría de la vinculación contractual en nuestro país.

<sup>14</sup> Artículo 1165 *Code civil*: «*Los acuerdos sólo tienen lugar entre las partes contratantes; no perjudican al tercero, y no le benefician más que en el caso previsto por el artículo 1121*». Conviene señalar que el nombrado artículo 1121 francés regula la estipulación en favor de tercero. El artículo 1165, en su redacción original, dice lo siguiente: («*Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes; elles ne nuisent point au tiers, et elles ne lui profitent que dans le cas prévu par l'article 1121*»).

<sup>15</sup> Artículo 1372 *Codice civile*: «*El contrato tiene fuerza de ley entre las partes (...) no produce efecto respecto a terceros más que en los casos previstos por la ley*». («*Il contratto ha forza di legge tra le parti. Non può essere sciolto che per mutuo consenso o per cause ammesse dalla legge. Il contratto non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge*»).

<sup>16</sup> Artículo 1257 del Código civil: «*Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de ley*».

<sup>17</sup> TEYSSIE, B. (1975). *Les groupes de contrats*, Paris, Librairie Générale de droit et de jurisprudence. R. Pichon & R. Durand-Auzias, pp. 8-10.

En la norma francesa existe una interdependencia triple entre el préstamo y la adquisición de la vivienda, como señala Dagot<sup>18</sup> al explicar la situación que se produce. Para Dagot, el préstamo caduca si no se realiza la adquisición, la adquisición caduca si el préstamo necesario para la compra no se obtiene y, finalmente, si hay varios préstamos, éstos pueden ser interdependientes entre sí, siempre y cuando cada uno de ellos supere el 10% del montante total del crédito<sup>19</sup>.

Por su parte, para BIHL<sup>20</sup>, las ventas a crédito son en realidad una transacción triangular, puesto que el comprador-prestatario se debe en parte al vendedor en virtud del contrato de venta, y en segundo lugar, también al prestamista por el contrato de crédito. En principio, continúa Bihl, esos dos contratos son totalmente independientes, puesto que el prestamista no tiene relación alguna con el vendedor<sup>21</sup>. Sin embargo, la normativa francesa enlaza las otras dos bases del triángulo –refiriéndose al prestamista y al vendedor–. Así, se establece una relación entre el préstamo y el contrato de venta, de modo que estos dos contratos ya no son independientes entre sí. De este modo, las obligaciones del prestatario surtirán efecto sólo después de la entrega de las mercancías, o de la vivienda, en el caso que estamos estudiando. Si no se entrega, el consumidor no tendrá obligación alguna con la entidad financiera. De la misma manera, si se produce la terminación o cancelación del contrato de compraventa, el resultado será que arrastrará al contrato de préstamo.

### 3. NORMATIVA FRANCESA RESPECTO DE LA VIVIENDA Y LOS PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Hoy día, múltiples situaciones de la vida cotidiana implican que los consumidores adquieran bienes muebles o inmuebles. En la mayoría de los casos, sobre todo en el segundo de los supuestos,

<sup>18</sup> DAGOT, M. (1980). Vente d'immeuble et protection de l'acquéreur-emprunteur (Loi du 13 juillet 1979). *La semaine juridique*, 1980, SJ/G. –I. –9, artículo 2973.

<sup>19</sup> Afirmación ésta última que, si bien en el momento en que Dagot redactó su trabajo parecía válida en función de la redacción de la normativa, en la actualidad no tiene un alcance tan general. La jurisprudencia se encargó con posterioridad de diferenciar la aplicación del baremo del 10% del montante total dependiendo del supuesto concreto.

Cass. Civ. 1re, R., 6 enero 1993; matrimonio Vidal contra Sté, en nombre del colectivo Maison Phénix, recurso c. Rouen 26 septiembre 1989. (Ver nota 113).

<sup>20</sup> BIHL, L. (1986). *Le droit de la vente*, Paris, Dalloz, p. 185.

<sup>21</sup> Siempre y cuando, debemos añadir, no existan elementos externos que permitan sostener la posibilidad de la colaboración entre las partes, como sería el hecho de que un vendedor remitiese a los compradores que necesitaran financiación, por norma, siempre al mismo financiador. O que, incluso, dicho financiador apareciera directamente en el contrato de compraventa del producto adquirido.

dichas adquisiciones se financian con un préstamo bancario, que requerirá una garantía hipotecaria. Resulta habitual que una persona que desea adquirir algún producto se asegure antes la obtención de un préstamo para poder pagarlo si no dispone de los ahorros suficientes. Del mismo modo, la firma del contrato de compraventa de un inmueble acostumbra a retrasarse hasta que el comprador haya obtenido un préstamo para financiar la compra.

El inmueble en propiedad es el modo de acceso favorito a la vivienda del consumidor francés<sup>22</sup>, siendo elegido por un 58%. En este mercado, los precios de los inmuebles no han bajado todavía desde el inicio de la crisis económica, lo que ha supuesto que se encuentren fuera de mercado y que resulte todavía más difícil que antes que un comprador pueda adquirir una vivienda sin buscar financiación<sup>23</sup>.

Tal es la importancia de la vivienda, que existen varias referencias a ella en normativas de carácter nacional e internacional. En Francia, no obstante, no hay reconocimiento expreso al derecho a disponer de una vivienda en su Constitución<sup>24</sup>, pero de un tiempo a esta parte se está legislando con la finalidad de garantizar el acceso a la vivienda. Así, el 13 de julio de 2006 se aprobó la Ley de Compromiso Nacional para la Vivienda<sup>25</sup>, cuya redacción final –112 artículos– quedó muy alejada del planteamiento inicial –se preveían unos 11 artículos y que fuera una ley orientadora, pero terminó siendo mucho más extensa y regulando varias materias–.

Por su parte, la Ley n.º 2007-290, de 5 de marzo de 2007<sup>26</sup>, buscaba fomentar la cohesión social y, entre otras medidas, instituía el derecho a la vivienda oponible y garantizaba a quien residie-

<sup>22</sup> Fuente: INSEE, enero 2012.

<sup>23</sup> Datos de Reuters EcoWin, Danske Bank, publicados el 4 de octubre de 2012, bajo el título *French Housing Market*. Enlace: [http://danskeresearch.danskebank.com/link/Frenchhousingmarket041012/\\$file/French\\_housing\\_market\\_041012.pdf](http://danskeresearch.danskebank.com/link/Frenchhousingmarket041012/$file/French_housing_market_041012.pdf), consultado el 22/10/2013.

<sup>24</sup> Como sí ocurre en otros países, como por ejemplo España, estando recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. El artículo 47 de la Constitución Española proclama el derecho a la vivienda digna y adecuada como un principio rector de la política social y económica del país. Además, no podemos olvidar que este derecho a la vivienda deviene básico para que la persona pueda desarrollar otros derechos reconocidos en nuestra Carta Magna, como el derecho al libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la libertad y el derecho a la intimidad –recogidos en los artículos 10, 17 y 18 de la Constitución Española, respectivamente–. El problema básico que encontramos en la materia es que se trata de un derecho social y que, por tanto, únicamente puede ser alegado ante los tribunales en función de lo dispuesto en las leyes que lo desarrollen. Su inclusión en la Constitución no implica el reconocimiento de un derecho universal a que un sujeto pueda ser propietario de una vivienda y es, además, un derecho configurado desde perspectivas jurídicas muy distintas, incluyendo la civil, la hipotecaria o la financiera, entre otras.

<sup>25</sup> Journal Officiel de la République Française, n.º 163, de 16 de julio de 2006, p. 10662 y ss.

<sup>26</sup> Journal Officiel de la République Française, n.º 55, de 6 de marzo de 2007, p. 4190 y ss.

ra de forma regular y estable en territorio francés el derecho a una vivienda decente e independiente. Esta ley sufrió algunas modificaciones en el año 2009.

Recientemente, y casi como una medida contrapuesta a esta legislación, el Gobierno francés lanzó un globo sonda a la opinión pública respecto a una medida que están sopesando en la actualidad, y que consistiría en aplicar un nuevo impuesto a las familias que hubieran adquirido una vivienda propia, justo después de haber finalizado el pago del crédito solicitado para su adquisición. Si bien dicha propuesta ni siquiera está todavía en trámites parlamentarios, parece ir en la dirección contraria a las normas reseñadas anteriormente.

Respecto al ámbito internacional, encontramos la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH) de 1948, que recoge el derecho a la vivienda en su artículo 25, o el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1976, en su artículo 11. También la Unión Europea se ha ocupado del derecho a la vivienda, en el artículo 34.3 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (CDFUE)<sup>27</sup> del año 2000.

Debemos referirnos ahora al segundo de los contratos que resulta necesario, en la mayoría de los casos, para poder adquirir una vivienda: el préstamo con garantía hipotecaria. La principal medida que se acuerda entre prestamista y prestatario en estos contratos consiste en vincular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo con la sujeción del bien hipotecado –la vivienda– para responder del mismo –tanto del principal, como de los intereses y demás gastos que puedan surgir–.

A nivel europeo, permanece vigente la Directiva 2008/48/CE<sup>28</sup> del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE<sup>29</sup> del Consejo. No obstante, en la materia que nos atañe, resulta fundamental la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes muebles inmuebles de uso residencial<sup>30</sup>, especialmente si el legisla-

<sup>27</sup> En este artículo, la Unión Europea no habla de derecho a una vivienda digna y adecuada –como sí hace, por ejemplo, la Constitución Española en su artículo 47–, sino de *«una ayuda a la vivienda para garantizar una existencia digna a toda persona que no disponga de recursos suficientes»*, un alcance que dependerá de *«las modalidades establecidas por el derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales»*.

<sup>28</sup> Diario Oficial de la Unión Europea, de 22 de mayo de 2011, L 133/66.

<sup>29</sup> Diario Oficial de la Unión Europea, de 12 de febrero de 1987, L42, p. 48 y ss.

<sup>30</sup> El 10 de septiembre de 2013, el Parlamento Europeo aprobó la Directiva comunitaria, si bien no concluyó la tramitación de la misma. Los Estados Miembros encontraban inaceptable la estricta supervisión que se les quería imponer a la hora de controlar la transposición de la Directiva a sus normativas nacionales. El acuerdo alcanzado el 10 de sep-

dor europeo hubiera incorporado las carencias respecto a la Propuesta reseñadas en el Dictamen del Banco Central Europeo<sup>31</sup>.

Ahora bien, conviene detenerse en el análisis de qué repercusión puede tener la Directiva 2014/17/UE sobre el Derecho francés<sup>32</sup>. El legislador francés está tratando, en la actualidad, una materia que todavía no tiene parangón en Europa, puesto que la regulación de una vinculación contractual específica para los bienes inmuebles es algo, por el momento, exclusivo del Derecho francés.

La Directiva 2014/17/UE se refiere en su ámbito de aplicación únicamente a los bienes inmuebles de uso residencial, sin hablar en su articulado en ningún momento de aquellas viviendas cuyo uso sea mixto, es decir, cuyo uso sea tanto de vivienda como de carácter profesional. No obstante, no debe ser un problema, puesto que en la Explicación detallada de la propuesta, presentada junto a la Propuesta de Directiva, se explica que *«la Directiva no impide que algunos Estados miembros, si así lo desean, puedan ampliar su ámbito de aplicación a otros beneficiarios, como, por ejemplo, las pequeñas y medianas empresas, o también a algunas operaciones relativas a bienes inmuebles de finalidad comercial»*.

Repasado el articulado de la Directiva 2014/17/UE, no supon-  
drá, cuando sea transpuesta, ninguna modificación importante que afecte al Derecho francés<sup>33</sup>. Es más, la normativa francesa continuará mucho más avanzada respecto de la protección a los consu-

---

tiembre supuso que todos los Estados Miembros ratificaran, artículo por artículo, la redacción de la Directiva, pero no llegaron a realizar la ratificación del texto completo. En la fecha de redacción de estas líneas –diciembre de 2013–, todavía no se ha producido la ratificación del texto completo. La Directiva se aprobó el 4 de febrero de 2014, siendo publicada en el Diario Oficial de la Unión Europea de 28 de febrero de 2014, L60/34 y ss.

<sup>31</sup> La Propuesta de Directiva data de 2011 [Comisión Europea, Bruselas, 31 de marzo de 2011. COM(2011) 142 final. 2011/0062(COD)], y las previsiones apuntan a que en breves fechas conoceremos su nueva redacción. Por su parte, al respecto de esta Propuesta, el Banco Central Europeo emitió un Dictamen el 5 de julio de 2011 (publicado el 18 de agosto de 2011 en el Diario Oficial de la Unión Europea), en el que, entre otras cuestiones, realizaba una observación técnica muy interesante a este respecto, en su fundamento jurídico número 4: *«A diferencia de la Directiva 2008/48/CE o de la propuesta de directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre derechos de los consumidores, la directiva propuesta no aborda la armonización del derecho de desistimiento de los consumidores a nivel de la Unión. A la vista de la relevancia de los compromisos financieros que adquieren los consumidores que suscriben contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, y para contribuir a la estabilidad financiera y a la obtención y concesión de préstamos responsables, el BCE recomienda que se examine en el proceso legislativo en curso la necesidad de incluir en la directiva propuesta disposiciones que regulen el derecho de desistimiento»*.

<sup>32</sup> La actual Directiva 2008/48/CE excluye específicamente de su ámbito de aplicación a los préstamos con garantía hipotecaria, de modo que no afecta en nada a la materia objeto de este trabajo.

<sup>33</sup> Apenas algunas cuestiones, como la famosa y polémica necesidad de advertir al consumidor respecto de las consecuencias que se derivarían de un posible incumplimiento de sus obligaciones cuando el crédito esté garantizado por una hipoteca o por otra garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial.

midores en los préstamos con garantía inmobiliaria que la Directiva, ya que la Directiva no contempla medidas como el período mínimo de vigencia de la oferta o la existencia de un período de reflexión para el consumidor, entre otras.

## II. LA SITUACIÓN DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN FRANCIA

### 1. NORMATIVA FRANCESA RESPECTO DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN LA ACTUALIDAD

Es el Code de la Consommation el que agrupa en la actualidad las leyes que regularon por primera vez la vinculación contractual en Francia. Hoy día, están recogidas a partir del artículo 311-1, correspondiente al Título I (Crédito), Libro III (Endeudamiento<sup>34</sup>). Por su parte, es el Capítulo II (Crédito inmobiliario) de este Título I el que recoge los artículos que más interesan para la elaboración de este trabajo. O lo que es lo mismo, el artículo 312-1 y siguientes.

El Capítulo II se divide en varias Secciones. La primera afecta al campo de aplicación. Lo más destacable de lo recogido en este apartado es el hecho de la exclusión de esta normativa para los préstamos destinados al desarrollo de alguna actividad profesional. Además, conviene detenerse en el artículo 312-2, considerando 1.<sup>o</sup><sup>35</sup>.

La doctrina francesa discutió sobre el hecho de que el artículo 312-2 no indique qué porcentaje de uso profesional y de vivienda es necesario<sup>36</sup> para que se pueda aplicar el 312-2 o no. En la

<sup>34</sup> Inicialmente, se tomó como partida para el desarrollo del Libro III la Directiva 87/102/CEE, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito al consumo. Pero se trataba de una Directiva de mínimos que, en cualquier caso, ofrecía menos protección que la propia del Derecho francés, de modo que no implicó cambios significativos. Posteriormente, la Directiva Europea n.º 2208-48, relativa a los contratos de crédito al consumo –y que derogó a la Directiva 87/102/CEE–, implicó un mayor número de cambios.

Si bien todas estas Directivas influyeron en el desarrollo del mencionado Libro III del Code de la Consommation, en todos los casos se referían a bienes muebles o servicios. No existe todavía una normativa específica en este aspecto para los bienes inmuebles a nivel europeo, algo de lo que ya dispone la legislación francesa.

<sup>35</sup> Artículo 312-2-1º: «*Las disposiciones del presente capítulo se aplicarán a los préstamos que, cuya calificación o técnica, sean concedidos de manera habitual para toda persona física o jurídica con objeto de financiar las siguientes operaciones: 1º Para los inmuebles destinados a vivienda o a uso profesional y de vivienda (...)*». («*Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes: 1º Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation (...)*»).

<sup>36</sup> Se trata de un asunto que fue resuelto por el Tribunal Supremo, que especificó que el porcentaje de uso no era el baremo fundamental a la hora de decidir si se consideraba la

actualidad, la doctrina es unánime respecto al hecho de que basta un pequeño porcentaje de destino del inmueble al uso de vivienda para la aplicación del artículo 312-2<sup>37</sup>. Además, el artículo 242-1 del Code de la construction et de l'habitation<sup>38</sup> establece que al menos el 10% de la superficie de un edificio debe ser destinado al uso de vivienda para que pueda ser reputado como de uso residencial.

Esta opinión parece totalmente compatible con el artículo 312-3-2.<sup>39</sup>, que nos dice que se excluirán del campo de aplicación del presente capítulo los préstamos destinados, en la forma que sea, a financiar específicamente una actividad profesional. El hecho de referirse a una actividad profesional, sin mayores indicaciones, parece buscar como finalidad que el inmueble tenga un único uso, como sería dicha actividad, y que no se utilice en ningún momento como residencia.

---

compra como de vivienda o para uso profesional. El Alto Tribunal dictaminó que lo realmente importante para dilucidar la cuestión era que el uso residencial no resultase incidental respecto del uso profesional.

Esto ocurrió con la Sentencia Cass. Civ. III, 25 avril 1984. En este caso se discutía sobre la naturaleza de unos edificios residenciales que eran accesorios a la adquisición de un prestigioso viñedo. Lo que se adquiría era el nombre de la bodega y el terreno de viñas, que era el objeto principal del negocio jurídico, y lo que establecía la cuantía económica del mismo. El hecho de que también se produjera la adquisición de los edificios colindantes se producía por el simple hecho de estar dentro de los límites del terreno adquirido, pero en ningún caso eran el objeto último de la operación. El Tribunal Supremo entendió que se trataba de una utilización profesional, dado que estaba acreditado que la intención era la adquisición del viñedo y el nombre de la bodega, mientras que el hecho de adquirir también los inmuebles era algo inherente a la operación.

<sup>37</sup> En este sentido, ROCHE-DALAN, J., «Le domaine d'application des lois Scrivener», en *Revue trimestrielle de droit commercial et de droit économique*, n.º 1, enero-marzo 1996, año 49, pp. 3-30, especialmente página 21. El autor destacaba también la dificultad existente en la práctica para poder valorar de forma objetiva, en el caso de quienes, por ejemplo, tengan un despacho profesional en su vivienda, el porcentaje de uso que dedicaban a su actividad profesional y al uso de vivienda. Para Roche-Dalan, éste era el argumento fundamental para justificar la aplicación del artículo 312-2 siempre que algún porcentaje de la casa se destinase a vivienda.

<sup>38</sup> Artículo 242-1 del Code de la construction et l'habitation: «*Para la aplicación de los artículos L. 212-10, L. 213-1 y L.222-1, un inmueble colectivo se considera como un inmueble de uso de vivienda o de uso profesional y de vivienda cuando al menos el 10% de su superficie estén afectos a estos usos (...)*». («*Pour l'application des articles L. 212-10, L. 213-1 et L. 222-1, un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 10% au moins de sa superficie est affectée à de tels usages*»).

<sup>39</sup> Artículo 312-3-2º: «*Están excluidos del campo de aplicación del presente capítulo: (...) 2º: los (préstamos) destinados, bajo cualquier forma, a financiar una actividad profesional, especialmente de las personas físicas o jurídicas que, habitualmente, o de modo accesorio a otra actividad, o en virtud de su objeto social, proporcionen, bajo la forma que sea, inmuebles o fracciones de inmuebles, construidos o no, finalizados o no, colectivos o individuales, en propiedad o en alquiler (...)*». («*Sont exclus du champ d'application du présent chapitre: (...) 2º: Ceux destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance (...)*»).

La segunda sección del Capítulo II hace referencia a la publicidad de los créditos inmobiliarios<sup>40</sup>. Especifica la información básica que debe figurar en la misma y, lo más importante, establece que todo documento publicitario remitido al prestatario respecto de una de las operaciones vinculadas del artículo 312-2 debe mencionar que dispone de un período de reflexión mínimo de diez días, que la venta está subordinada a la obtención de un préstamo y que, de no obtenerse éste último, el vendedor debe reembolsar los pagos realizados<sup>41</sup>.

Posteriormente, la sección tercera del Capítulo que estamos tratando lleva por título «El contrato de crédito», y es la de mayor extensión, abarcando desde el artículo 312-7 hasta el 312-14-2. Como artículos que deben ser considerados, encontramos el artículo 312-8-2.º ter<sup>42</sup>, que establece la necesidad de que las ofertas de préstamo incluyan información respecto al término y las condiciones de cambio de las tasas de interés.

Otro artículo de gran importancia es el 312-10<sup>43</sup>, que indica la obligación de que el prestamista mantenga la oferta de préstamo realizada durante un período mínimo de treinta días, que deben comenzar a contarse desde la recepción de la oferta por el prestatario.

La obligatoriedad de la vigencia de la oferta durante al menos treinta días lleva a una cuestión que no está planteada en la normativa. Una entidad financiera puede enviar una oferta a un consumidor y, posteriormente, recibir éste una segunda oferta de otro banco que mejore las condiciones del primero. Si tomamos al pie de la letra la

<sup>40</sup> Artículos 312-4 a 312-6 del Code de la Consommation.

<sup>41</sup> En una búsqueda realizada por internet en las páginas de algunas de las entidades de crédito más importantes del país, se ha podido observar que la gran mayoría de las mismas cumplen a la perfección la legislación. Si bien es cierto que una página de internet no consta como publicidad, sino que es un medio de obtención de información. En este aspecto, la página más incompleta de las consultadas fue la del banco BNP Paribas, que no ofrecía de forma clara toda la información especificada en la ley ([https://www.secure.bnpparibas.net/banque/portail/particulier/Fiche?type=folder&identifiant=Compatible\\_modulable\\_taux\\_fixe\\_2003016165622#délaid'acceptationdel'offre](https://www.secure.bnpparibas.net/banque/portail/particulier/Fiche?type=folder&identifiant=Compatible_modulable_taux_fixe_2003016165622#délaid'acceptationdel'offre)). Fecha de consulta: 23/10/2013.

<sup>42</sup> Artículo 312-8-2.º ter: «*Para las ofertas de préstamos donde la tasa de interés es variable, se acompañará de una reseña presentando las condiciones y modalidades de variación de la tasa de interés y de un documento de información que contenga una simulación del impacto de una variación de esta tasa sobre las mensualidades, la duración del préstamo y el coste total del crédito. (...) El documento de información mencionará el carácter indicativo de la simulación (...)*». («*Pour les offres de prêts dont le taux d'intérêt est variable, est accompagnée d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit*»).

<sup>43</sup> Artículo 312-10: «*El envío de la oferta obliga al prestamista a mantener las condiciones indicadas durante una duración mínima de treinta días a contar desde su recepción por el prestatario. (...)*». («*L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur (...)*»).

normativa, el consumidor no podrá acudir con esta nueva oferta a la entidad de crédito original para plantear lo que le ofrecen y solicitar al banco una mejora de su oferta para ver si se decanta por ellos.

Así, vemos cómo, por un lado, esta norma está ofreciendo una seguridad y tranquilidad muy importante al consumidor, pues le permite tener tiempo suficiente para valorar las alternativas que las distintas entidades de crédito le ofertan. Pero, por otro lado, se está negando la posibilidad al consumidor de poder negociar durante un período de treinta días las ofertas recibidas por las distintas entidades financieras, lo que podría permitirle conseguir mejores condiciones si dispone de los conocimientos necesarios.

Analizando la letra del artículo, no obstante, parece posible que la entidad financiera presente una nueva oferta al consumidor, siempre y cuando éste no suponga la caducidad de la oferta inicial, y ambas deberán estar vigentes treinta días, contando el plazo de cada una de ellas desde el día de su presentación<sup>44</sup>.

Además, este mismo artículo 312-10<sup>45</sup> señala que el prestamista no puede aceptar la oferta antes de pasados diez días desde la recepción de la misma. Esto encaja dentro de las medidas de protección adoptadas por el legislador, desarrolladas más adelante en este mismo trabajo. La aceptación de la oferta deberá realizarse, tras la modificación de 1989, únicamente por vía postal<sup>46</sup>. Se adoptó esta solución para asegurar el cumplimiento de las fechas marcadas en la normativa, de forma que el contrato previamente firmado, antes de la remisión de la aceptación, deviene anulable<sup>47</sup>. El Tribunal Supremo francés interpreta de forma muy restrictiva esta disposición, sancionando toda acción que pueda tener como finalidad sortearla. Por ejemplo, se entiende que en el caso en que los compradores hayan firmado una declaración de aceptación de la oferta y reconozcan estar en posesión de una copia del contrato, pero no

<sup>44</sup> En la búsqueda de documentación, no se ha encontrado ningún autor que hable de esta posibilidad ni que la niegue. Pero de la lectura del artículo en cuestión parece perfectamente posible extraer tal conclusión.

<sup>45</sup> Artículo 312-10: «(...) *El prestamista y los avalistas no pueden aceptar la oferta hasta diez días después de haberla recibido*». («(...) *L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'ont reçue*»).

<sup>46</sup> Como señala FAGES, B. (2007). *Droit des obligations*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.

<sup>47</sup> La doctrina francesa sigue la teoría bipartita, distinguiendo entre nulidad absoluta y relativa –o anulabilidad–, como bien indica, entre otros, JOSSERAND, L., *Derecho civil*, t. I, Buenos Aires, 1952 (traducción de Cunchillos y Manterola, S.), p. 143. La anulabilidad supone un grado de invalidez menos grave que la nulidad absoluta, y permite a la parte perjudicada por el contrato viciado impugnarlo para buscar la supresión del daño causado. En el caso que nos ocupa, la sanción para la entidad financiera consiste en la prohibición del devengo de intereses durante el período en que el contrato incurre en el vicio de consentimiento. Hasta que no se produzca la aceptación, por parte del comprador, del contrato de préstamo en tiempo y forma, la entidad financiera no tiene derecho a percibir interés alguno.

se lleve a cabo la aceptación en la forma exigida por la ley, no se devengarán intereses a favor de la entidad financiera.

Fundamental resulta, por su parte –y por el contraste de no existir nada similar en el Derecho español–, el artículo 312-12<sup>48</sup>. Establece que la oferta se acepta bajo la condición resolutoria de la no conclusión, y que el prestatario dispone de cuatro meses tras la aceptación para conseguir cerrar el contrato de compraventa para el cual solicitó el préstamo<sup>49</sup>.

También es relevante el artículo 312-13<sup>50</sup>, que especifica que, en caso de solicitud de más de un crédito para financiar la compra, estos préstamos se concluyen bajo la condición suspensiva de que todos ellos sean concedidos, salvo que el montante de alguno de ellos no supere el 10% del total, lo que lo excluirá de la aplicación de este artículo. Esto se debe al hecho de que se considera preciso por parte del legislador que el comprador tenga una necesidad real de conseguir el préstamo para adquirir la vivienda, y la forma de medir de modo objetivo tal necesidad ha sido la aplicación de este baremo.

Los artículos 312-14-1 y 312-14-2 especifican cómo debe realizarse la renegociación del crédito. Éste nuevo acuerdo debe dejar constancia del programa de depreciación, detallado para cada pago el capital restante para saber cuál es por si se diera el caso de llevar a cabo un reembolso anticipado y, en segundo lugar, la tasa anual equivalente y el coste del crédito calculado sobre la base de los plazos y costes futuros. En el caso de los préstamos de interés variable, se incluirá la tasa anual equivalente, así como el coste del crédito calculado sobre la base de los plazos y costes futuros a la fecha de revisión de intereses, así como las condiciones y modalidades de variación de la tasa.

La Sección cuarta del Capítulo dedicado al crédito inmobiliario se refiere al contrato principal que, obviamente en este caso, será la

<sup>48</sup> Artículo 312-12: «*La oferta es siempre aceptada bajo la condición resolutoria de la no conclusión, en un período de tiempo de cuatro meses a contar desde la aceptación del contrato por el cual se ha solicitado el préstamo. Las partes pueden acordar un período de tiempo mayor que el establecido en el párrafo anterior*». («*L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé. Les parties peuvent convenir d'un délai plus long que celui défini à l'alinéa précédent*»).

<sup>49</sup> Realizaremos más adelante, en este mismo trabajo, un estudio en mayor profundidad del artículo 312-12.

<sup>50</sup> Artículo 312-13: «*Cuando el prestatario informa a sus prestamistas que utiliza varios préstamos para la misma operación, cada uno de estos préstamos queda sujeto a la condición suspensiva de la aprobación del resto de los préstamos. Esta disposición se aplica a los préstamos cuyo importe sea superior al 10% del crédito total*». («*Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition en s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10% du crédit total*»).

compraventa de vivienda. Destacamos aquí el artículo 312-16<sup>51</sup>, que será después desarrollado en mayor profusión en este mismo trabajo. Este artículo 312-16 nos indica que si el precio del acuerdo mencionado en el artículo 312-15<sup>52</sup> se paga, ya sea de modo directo o indirecto, mediante uno o varios préstamos, dicho acuerdo se concluye bajo la condición suspensiva de obtener la financiación precisa. Es decir, que si después no se obtiene dicha financiación, no existirá obligación alguna de cumplir el contrato, porque éste no existirá.

Las siguientes secciones de este Capítulo regulan el reembolso anticipado de los préstamos –la quinta–, y el alquiler de viviendas –la sexta–. El Capítulo II finaliza con las secciones séptima –que regula las sanciones– y octava –especifica el tribunal competente–.

## 2. LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LA NORMATIVA FRANCESA

Conviene, llegados a este punto, analizar cuáles son los principales dispositivos de protección que podemos encontrar en el actual

<sup>51</sup> Artículo 312-16 del Code de la Consommation: «*Cuando la escritura mencionada en el artículo 312-15 indica que el precio será pagado, directa o indirectamente, incluso parcialmente, con la ayuda de uno o más préstamos regulados por las secciones 1 a 3 y la sección 5 del presente capítulo, la escritura se concluye bajo la condición suspensiva de la obtención del o de los préstamos solicitados para su financiación. La duración de la validez de esta condición suspensiva no podrá ser inferior a un mes a contabilizar desde la fecha de la firma de la escritura o, en el caso de un contrato privado, bajo la pena de nulidad del trámite del registro, a contar desde la fecha de este último. Cuando la condición suspensiva del primer párrafo del presente artículo no se realice, toda cantidad avanzada por el comprador a la otra parte o por la cuenta de este último es inmediata e íntegramente reembolsable sin penalización ni indemnización. Desde el décimoquinto día siguiente a la demanda de reembolso, esta suma produce intereses al tipo legal del dinero incrementado en un medio*». («*Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement. Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenir ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quizième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié*»).

<sup>52</sup> Artículo 312-15 del Code de la Consommation: «*El contrato escrito, incluyendo la promesa unilateral de venta aceptada y el contrato preliminar previsto en el artículo 261-15 del Code de la construction et de l'habitation, cuyo objetivo es constatar una de las operaciones mencionadas en el artículo 312-2, indicará si el precio se paga directa o indirectamente, bien en parte, con o sin uno o más préstamos regulados por las secciones 1 a 3 de este capítulo*». («*L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre*»).

Code de la Consommation respecto del crédito inmobiliario, y parece lo más lógico realizarlo en el orden cronológico que seguirá la gestión del consumidor.

En primer lugar, encontramos la protección relativa a la publicidad. Básicamente, consiste en una serie de menciones obligatorias recogidas por la normativa, siguiendo los preceptos relativos a esta materia recogidos en el artículo 311-1 y siguientes del Code de la Consommation. No obstante, el legislador entendió que los préstamos hipotecarios precisaban de mayor protección a este respecto que el resto de préstamos, por lo que obligó a un formalismo estricto que cualquier préstamo con garantía hipotecaria debía seguir en su publicidad, bajo pena de multa de 30.000 euros al prestamista<sup>53</sup>. Es el artículo 312-4 el que recoge estas normas.

Además, la ley exigió también que el documento publicitario recordase al prestatario que disponía de un período de reflexión de diez días, que la venta estaba sujeta a la obtención del préstamo y que, si no se obtenía el préstamo, el proveedor tenía la obligación de reembolsar las cantidades pagadas.

Respecto de la oferta previa y las menciones obligatorias que deben constar en ella, vienen recogidas en los artículos 312-7 y 312-8. Si bien existen notables similitudes con la regulación del contrato de crédito al consumo que no sea de carácter inmobiliario<sup>54</sup>, también existen diferencias. El prestamista, por ejemplo, según recoge el artículo 312-7, está obligado a realizar una oferta por escrito al prestatario. Además, debe constar una serie de información de carácter indispensable<sup>55</sup>, bajo pena de multa por su incumplimiento, al prestatario, de 3.750 euros<sup>56</sup>.

<sup>53</sup> La cuantía de la sanción viene recogida en el artículo 312-32 del Code de la Consommation: «*L'annonceur pour le compte de qui est diffusée une publicité non conforme aux dispositions des articles L. 312-4 à L. 312-6 ou de l'article L. 312-25 sera puni d'une amende de 30.000 euros. Les dispositions des articles L. 121-2 à L. 121-7 sont applicables aux infractions relatives à la publicité relevées dans le cadre du présent chapitre*». («*L'annonceur pour le compte de qui est diffusée une publicité non conforme aux dispositions des articles L. 312-4 à L. 312-6 ou de l'article L. 312-25 sera puni d'une amende de 30000 euros. Les dispositions des articles L. 121-2 à L. 121-7 sont applicables aux infractions relatives à la publicité relevées dans le cadre du présent chapitre*»).

<sup>54</sup> Los contratos de crédito al consumo de bienes muebles vienen recogidos en el propio Code de la Consommation, en el capítulo anterior al que recoge los de carácter inmobiliario (artículos 311-1 y siguientes).

<sup>55</sup> Entre la información que debe constar se incluye la identidad de las partes; naturaleza, objeto y condiciones del préstamo; plan de amortización para los préstamos de tipo fijo; coste total del crédito; seguros y requisitos de la garantía; disposiciones sobre el período de reflexión

<sup>56</sup> La sanción correspondiente a este precepto viene recogida en el artículo 312-33 del Code de la Consommation. En el caso de que este incumplimiento tenga que ver con contratos de crédito al consumo de bienes muebles, la sanción es inferior, estando fijada en 1500 euros –recogido en el artículo 311-49 del Code de la Consommation–.

El siguiente momento sometido a protección es el envío y mantenimiento de la oferta. Cuestión muy importante es el primero de ellos, puesto que la normativa original –la Ley n.º 79-596– no especificaba el modo de transmisión a los consumidores de la oferta. Esto supuso en su momento que los prestamistas no respetasen el período de reflexión que debían ofrecer a sus clientes, falseando las fechas, como señala Picod<sup>57</sup>. Todo ello motivó que fuera recogida la obligatoriedad de su envío por correo a partir de la reforma de 31 de diciembre de 1989. El hecho de tener que mantener dicha oferta durante un período de treinta días permite a los consumidores tener tiempo suficiente para leer los documentos enviados y reflexionar sobre la oferta presentada.

Existió controversia, por su parte, respecto del momento de la formación del contrato. Las dudas estribaban acerca de si dicha formación tenía lugar cuando se producía la aceptación de la oferta por parte del consumidor, o bien cuando se producía la liberación de los fondos. El Tribunal Supremo se ocupó de aclarar la situación, dictaminando que, siguiendo los artículos 312-7 y siguientes del Code de la Consommation, y tratándose de un préstamo otorgado por un profesional, el contrato se forma después de la aceptación de la oferta por parte del prestatario<sup>58</sup>.

Finalmente, la última medida de protección es el período de reflexión del que debe disponer, obligatoriamente, el consumidor, antes de aceptar la oferta.

Marcada la vigencia de la oferta en treinta<sup>59</sup> días, el consumidor no puede aceptarla hasta que no hayan transcurrido los primeros diez días.

Si el prestamista no cumple este plazo mínimo, envía una oferta sin fecha o fechada de forma falsa, estará sujeto a una multa de 30.000 euros. El incumplimiento del plazo de reflexión por parte de la entidad de crédito la expone a la pérdida del derecho a percibir intereses<sup>60</sup>.

Así, mientras la ignorancia del plazo de aceptación de diez días viene castigada con una nulidad relativa, el incumplimiento de los procedimientos referidos a las condiciones de recepción de la oferta de préstamo es sancionado con la supresión de los intereses, como señala Picod<sup>61</sup>. Así, para que la entidad financiera recupere

<sup>57</sup> PICOD, Y. (2010). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz-Sirey, p. 332.

<sup>58</sup> PICOD, Y. (2010). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz-Sirey, p. 333.

<sup>59</sup> Es también una característica específica del contrato de crédito inmobiliario, dado que el resto de contratos de crédito de Francia establecen la vigencia de la oferta en, únicamente, diez días.

<sup>60</sup> La sanción viene recogida en el artículo 312-33 del Code de la Consommation.

<sup>61</sup> PICOD, Y. (2010). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz-Sirey, p. 333.

el derecho a percibir intereses por el préstamo realizado, deberá subsanar el error en que ha incurrido.

Hasta que la oferta no haya sido aceptada, no se realiza pago alguno. Sin embargo, una vez firmado el contrato, no existe vuelta atrás, no hay derecho de desistimiento. No obstante, el destino del préstamo está vinculado a la celebración del contrato principal, como refleja el artículo 312-12.

Importantes resultan también los dispositivos de protección que permiten vincular la conclusión del préstamo y del contrato principal. Los vínculos recíprocos que ha introducido el legislador entre el contrato principal y el de préstamo se limitan prácticamente a la formación del contrato. A diferencia de lo que ocurre con los bienes muebles, el contrato principal no menciona la financiación y envía el préstamo a las disposiciones de la ley<sup>62</sup>.

Así, los principales mecanismos de protección que encontramos a este respecto son los siguientes:

a) De un lado, el préstamo se resuelve si el contrato financiado no se consigue en un determinado período de tiempo después de la aceptación, no pudiendo ser inferior a cuatro meses –recogido en el artículo 312-12 del Code de la Consommation–. El préstamo, pues, se realiza bajo la condición de la celebración del contrato principal<sup>63</sup>. Si se produce la resolución del préstamo, el prestatario debe devolver los importes ya pagados.

b) Por otro lado, hay que indicar que el contrato de compraventa se celebra bajo la condición suspensiva de la obtención del crédito, incluso aunque en el contrato no se mencione que el consumidor tiene la intención de conseguir el dinero para pagar mediante la solicitud de un crédito –recogido en los artículos 312-16 y 312-17 del Code de la Consommation–.

Hay que señalar que la ley no llega a definir qué considera «*obtención del crédito*». El Tribunal Supremo se pronunció respecto a esta cuestión, especificando que es suficiente con la oferta de conformidad a la solicitud realizada por el prestatario<sup>64</sup>.

<sup>62</sup> COLLART DUTILLEUL, F./ DELEVEQUE, P. (2011). *Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, 9.<sup>a</sup> ed., p. 812.

<sup>63</sup> COLLART DUTILLEUL, F./ DELEVEQUE, P. (2011). *Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, 9.<sup>a</sup> ed., p. 814.

<sup>64</sup> Cass. 1.<sup>re</sup> civ., 2 de junio de 1993, D., IR, 1993, 154. Cass. Civ. 1.<sup>re</sup>, 2 junio 1993, Conan contra Van Duijn; *JCP* 93, éd. G, IV, 1910, p. 231. En este caso en particular, la compradora había acordado un préstamo de 500.000 francos, pero debía justificar un aporte personal de 700.000. Dado que no logró alcanzar esa cifra, renunció a la compra. El agente de la propiedad inmobiliaria era quien reclamaba en esta ocasión, pidiendo el pago de su comisión. No consideró el Tribunal la existencia de mala fe por parte de la compradora, pero la condenó al pago al agente inmobiliario de una comisión del 5% del montante

c) Finalmente, resulta importante el hecho de que, cuando el prestatario solicita más de un préstamo para hacer frente al pago del contrato principal, cada préstamo queda sujeto a la condición suspensiva de la obtención del otro<sup>65</sup>. Para que el préstamo quede sometido a esta regla deben cumplirse dos condiciones. La primera es la necesidad de informar previamente a los prestamistas de la utilización de varios préstamos para realizar la misma operación de compraventa. La segunda requiere que la cantidad de cada uno de los préstamos sea superior al 10% del montante total del crédito<sup>66</sup>.

Una vez celebrado el contrato, no obstante, no se terminan automáticamente las medidas de protección, sino que éstas continúan existiendo, si bien son distintas. Así, existe una limitación de las obligaciones del prestatario, que tiene lugar en dos ámbitos:

a) De una parte, se aplican disposiciones relativas a las tasas de usura<sup>67</sup> y, de otra, se limitan las posibles comisiones a cobrar por parte de las entidades de crédito en el caso de reembolso anticipado, así como el interés que el prestamista podrá exigir al prestatario en caso de que éste último incumpla sus obligaciones de pago<sup>68</sup>.

---

total que hubiera supuesto la operación de haberse llevado a cabo, dado que consideró que el agente inmobiliario había cumplido plenamente con su mandato.

<sup>65</sup> Recogido en el artículo 312-16 del Code de la Consommation.

<sup>66</sup> Recogido en el artículo 312-13 del Code de la Consommation. Su aplicación lo es sólo en el supuesto de la obtención de financiación y posterior búsqueda de vivienda para adquirir, no en el supuesto de búsqueda de financiación para una vivienda ya adquirida.

<sup>67</sup> El artículo 313-3 del Code de la Consommation establece lo que se entiende por usura en Francia: «*Constitue un prêt usurario todo préstamo convencional concedido a una tasa anual equivalente que exceda, en el momento de su concesión, en más de un tercio, la media de la tasa anual equivalente en el transcurso del trimestre anterior por los establecimientos de crédito para las operaciones de la misma naturaleza y que comporten riesgos análogos, según lo definido por la autoridad administrativa previo aviso al Comité consultivo del sector financiero. Las categorías de operaciones para los préstamos a los particulares no entran dentro del campo de aplicación de los artículos L. 312-1 a L. 312-3 siendo definidos por razón del montante de sus préstamos*». («*Constitue un prêt usuraire tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global qui excède, au moment où il est consenti, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit pour des opérations de même nature comportant des risques analogues, telles que définies par l'autorité administrative après avis du Comité consultatif du secteur financier. Les catégories d'opérations pour les prêts aux particuliers n'entrant pas dans le champ d'application des articles L. 312-1 à L. 312-3 sont définies à raison du montant des prêts*»).

Las disposiciones relativas a la tasa de usura son comunes tanto para los contratos de crédito de bienes muebles como de inmuebles.

<sup>68</sup> Estas medidas están recogidas en los artículos 312-21 y 312-22 del Code de la Consommation.

En el caso del artículo 312-21, se relaciona con el 1152 del Code Civil. El artículo 312-21 señala que el propio contrato de préstamo puede prohibir los reembolsos anticipados iguales o superiores al 10% del importe total del crédito. Igualmente, establece que puede darse el caso de que el contrato contenga una cláusula por la que, en caso de reembolso anticipado del préstamo, el prestatario pueda exigir una indemnización en base a los intereses todavía

b) Otra medida que se contempla es la posibilidad de suspensión o terminación de las obligaciones del prestatario, dado que el juez puede conceder un período de gracia en virtud del artículo 313-12 del Code de la Consommation<sup>69</sup>.

no vencidos. Respecto al artículo 1152 del Code Civil –al que remite el artículo 312-21–, señala que cuando el propio contrato establece la cantidad que deberá pagar la parte que no cumple, en concepto de daños, no se puede reclamar una cifra menor o superior. No obstante, este artículo deja abierta la posibilidad a la decisión del juez, que podrá modificar la cuantía estipulada en el contrato si ésta es excesiva o muy pequeña.

Por su parte, el artículo 312-22 deviene en relación con los efectos estipulados en los artículos 1152 y 1231, también del Code Civil. Este artículo 312-22 establece: «*En caso de incumplimiento por parte del prestatario y si el prestamista no requiere el pago inmediato del capital pendiente, puede aumentar, dentro de los límites fijados por decreto, la tasa de interés que el prestatario tendrá que pagar hasta que ha vuelto a la normalidad en los vencimientos contractuales. Cuando el prestamista esté obligado a solicitar la resolución del contrato, se podrá exigir el reembolso inmediato del capital pendiente de pago, así como el pago de intereses. Hasta la fecha de pago efectivo, las cantidades pendientes devengarán intereses de demora a un tipo de interés igual al del préstamo. Además, el prestamista puede pedir al deudor que incumple una indemnización que, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 1152 y 1231 del Code Civil, no podrá exceder de un importe que, en función de la duración restante del contrato, se fija de acuerdo a una escala determinada por decreto.*». («*En cas de défaillance de l'emprunteur et lorsque le prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, il peut majorer, dans des limites fixées par décret, le taux d'intérêt que l'emprunteur aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles. Lorsque le prêteur est amené à demander la résolution du contrat, il peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, ainsi que le paiement des intérêts échus. Jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restant dues produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt. En outre, le prêteur peut demander à l'emprunteur défaillant une indemnité qui, sans préjudice de l'application des articles 1152 et 1231 du code civil, ne peut excéder un montant qui, dépendant de la durée restant à courir du contrat, est fixé suivant un barème déterminé par décret.*»). El artículo 1231 del Code Civil establece que cuando la obligación se haya realizado parcialmente, la pena acordada puede, de oficio por el juez, ser reducida en proporción al interés que ha proporcionado al acreedor, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1152 del Code Civil.

<sup>69</sup> Se llegó a considerar por parte de alguna plataforma de afectados la posibilidad de que el consumidor se deshiciera completamente de sus obligaciones, en una medida similar a la que se pidió en España respecto de la aplicación de la dación en pago. No se llegó tan lejos por parte del legislador, que aplicando el artículo 1244 del Code Civil encontró la forma legal de poder suspender temporalmente las obligaciones del prestatario durante un período que no excediera de dos años, en virtud del artículo 1244-1 del Code Civil, que dice: «*Sin embargo, considerando la situación del deudor y las necesidades del acreedor, el juez puede, dentro del límite de dos años, aplazar o dividir el pago de las sumas adeudadas. Por decisión especial y motivada, el juez puede ordenar que las sumas correspondientes a los vencimientos aplazados devenguen intereses a un tipo reducido, que no podrá ser inferior a los tipos legales, o que los pagos se imputarán en primer lugar sobre el capital. Además, puede subordinar estas medidas al cumplimiento, por parte del deudor, de sus actos propios para facilitar o garantizar el pago de la deuda. Las disposiciones del presente artículo no se aplicarán a las deudas de alimentos.*». («*Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues. Par décision spéciale et motivée, le juge peut prescrire que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit qui ne peut être inférieur au taux légal ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. En outre, il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux dettes d'aliments.*»). A este respecto, CALAIS-AULOY, J. et al (1981). *Le droit de la consommation en France*, Southampton, Centre de Droit de la Consommation de l'Université de Montpellier, Van Nostrand Reinhold Company, p. 152.

No obstante, la redacción de la ley de 1979 no terminó de conseguir la totalidad del objetivo previsto –que como ya puede observarse, es conseguir la mayor protección jurídica posible al consumidor–. El Tribunal Supremo tuvo que extender la protección del derecho de crédito del consumidor en aquellos casos que no estaban previstos por las disposiciones legales. La creación de un vínculo entre el contrato principal y el de préstamo sólo establecía en la normativa un enlace a la conclusión de los contratos conforme a los artículos 312-15 y siguientes del Code de la Consommation. El Tribunal empleó una ficción legal<sup>70</sup> para potenciar este aspecto,

---

Los supuestos de dicha suspensión no quedan recogidos por el Code Civil, siendo el juez quien decide libremente de acuerdo a la posición del deudor, pero en el caso que nos ocupa sí hay una condición que no está reflejada en el Code Civil. El artículo 313-12 del Code de la Consommation establece que dicha medida será aplicable, particularmente, en caso de despido del acreedor: *«La ejecución de las obligaciones del deudor pueden ser, en particular en caso de despido, suspendida por el juez, de conformidad con los artículos 1244-1 a 1244-3 del Code Civil. La orden puede decidir que, durante el período de gracia, las cantidades adeudadas produzcan intereses. Además, el juez podrá determinar en la ordenanza el modo de pago de las sumas que serán exigibles al término del período de suspensión, sin que el pago pueda exceder en más de dos años al período inicialmente previsto de reembolso del préstamo (...).»* (*«L'exécution des obligations du débiteur peut être, notamment en cas de licenciement, suspendue par ordonnance du juge d'instance dans les conditions prévues aux articles 1244-1 à 1244-3 du code civil. L'ordonnance peut décider que, durant le délai de grâce, les sommes dues ne produiront point intérêt. En outre, le juge peut déterminer dans son ordonnance les modalités de paiement des sommes qui seront exigibles au terme du délai de suspension, sans que le dernier versement puisse excéder de plus de deux ans le terme initialement prévu pour le remboursement du prêt (...).»*).

En el caso español, podemos encontrar una medida que guarda ciertas similitudes con la legislación francesa en este aspecto. Se trata de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Si bien la norma española realiza un desarrollo mucho más metódico de en qué supuestos una persona podrá ser considerada o no beneficiaria, lo cierto es que establece el mismo período de dos años como plazo máximo, y la finalidad es la misma. Las diferencias son, sin embargo, notables, comenzando por el hecho de que en España ha sido necesario regular este supuesto de manera urgente y de forma casi improvisada, mientras que la legislación francesa lo contempla desde hace más de treinta años y ofrece una discrecionalidad al juez mucho mayor a la hora de decidir respecto de la posibilidad de aplicar esta medida o no. Continuando con el caso español, la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 1965 tenía prevista una medida similar en su artículo 13, que establecía lo siguiente: *«Los Jueces y Tribunales, con carácter excepcional y por justas causas apreciadas discrecionalmente, tales como desgracias familiares, paro, accidentes de trabajo, larga enfermedad u otros infortunios, podrán señalar nuevos plazos o alterar los convenidos. En estos casos el propio Juzgado o Tribunal determinará el recargo que, como consecuencia de los nuevos aplazamientos, deberá experimentar el precio»*. Esta disposición no tuvo posteriormente continuidad con la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 1998, que derogó la ley de 1965.

<sup>70</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1 de diciembre de 1993, JCP 1994, II, 22325, note Jamin. El caso enfrentó a la señora Boléa contra el Banque Populaire de la Côte d'Azur (BPCA). El señor Mollon adquirió la nuda propiedad de unas parcelas sobre las que pretendía construir una casa individual, pagando el precio con la ayuda de un préstamo, y nombrando a la señora Boléa usufructuaria. Durante la excavación para la construcción de la vivienda, los trabajos sacaron a la luz una tubería de agua, cuya servidumbre no había sido revelada en el momento de la compra por el vendedor. El matrimonio comprador solicitó la devolución del dinero pagado y la resolución del contrato de compraventa. La sentencia de la Corte de Apelación de Aix-en-Provence, de fecha 20 de marzo de 1991, se pronunció condenando al

ampliando de este modo la vinculación entre el contrato de préstamo y el principal también en la ejecución del contrato. Así, consideró que, en la medida en que la resolución judicial provoca la destrucción retroactiva del contrato de venta –recogido en el artículo 1184 del Code Civil<sup>71</sup>–, se considera que dicha venta nunca se ha realizado y que, por lo tanto, se deduce que el contrato de préstamo se termina automáticamente.

Si bien los mecanismos de protección franceses buscan proporcionar una completa protección a los consumidores, no terminan de conseguir plenamente el objetivo marcado, aunque no cabe la menor duda de que quienes compran una vivienda en Francia están en mejor situación que los adquirentes de vivienda que realizan su compra en el mercado español.

El consumidor francés dispone, además de lo recogido en la normativa, de la interpretación del Tribunal Supremo de su país y la aplicación de la jurisprudencia en la materia, de forma que en total puede beneficiarse de una protección bastante completa, y las metas que se impuso el legislador están próximas a su consecución. Por supuesto, se han planteado mejoras por parte de diversos autores<sup>72</sup>.

---

vendedor a devolver el importe que le habían abonado, más los correspondientes daños y perjuicios, pero desestimó la solicitud de los demandantes de rescindir el préstamo. Posteriormente, con fecha 1 de diciembre de 1993, el Tribunal de Casación casó y anuló la sentencia de 20 de marzo de 1991, pero sólo respecto a la decisión correspondiente al préstamo. Entendía el Tribunal que, siguiendo los artículos 1184 del Code Civil y 9 de la Ley de 13 de julio de 1979 –vigente en aquella fecha, si bien la solución con la normativa actual sería la misma–, el préstamo debía ser resuelto de pleno derecho.

<sup>71</sup> Artículo 1184: «*La condición resolutoria siempre está implícita en los contratos sinalagmáticos, en el caso de que una o las dos partes no realicen su obligación. En estos casos, el contrato no se resuelve de pleno derecho (...)*». («*La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit (...)*»).

<sup>72</sup> Por ejemplo, MEYFARTH, I. (2005). *La protection de l'emprunteur dans le cadre du crédit à la consommation*, en el marco del seminario franco alemán *La protection du faible par le droit civil*. La autora proponía la posibilidad de otorgar mayor discrecionalidad al juez a la hora de aplicar las sanciones, y que la publicidad se limitase sólo a los datos estrictamente imprescindibles para evitar que el consumidor se viera sobrecargado por la cantidad de datos que se le suministraban.

Respecto de la resolución contractual, conviene destacar el texto de AUBERT DE VINCELLES, C. «*La résolution du contrat pour inexécution*», en Terré, F. (2009). *Pour une réforme du droit des contrats*, Paris, Dalloz, pp. 269-279. La autora destaca la necesidad de tres modificaciones fundamentalmente, como serían la introducción legal de la resolución por notificación, igual medida para la resolución anticipada, y el efecto no retroactivo de la destrucción de un contrato.

LAGARDE, X. «*Prévenir le surendettement des particuliers*», *JCP* éd. G., 2002, p. 1609. El autor destaca el hecho de que el exceso de información exigido por la normativa francesa desalienta al consumidor a leer toda la documentación que tiene a su disposición, lo cual puede tener el efecto contrario al buscado y deriva en que el consumidor termina teniendo mucha menos información de la que está a su alcance. Por su parte, PAISANT, G. «*La loi du 13 décembre 1989 relative au surendettement des ménages*», *JCP*, I, 1990, 3457, n.º 77, va todavía más lejos, al hablar de ahogamiento del consumidor en la información.

### 3. LAS DIFICULTADES EN LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO

Los tratos preliminares tienen como objetivo alcanzar un acuerdo entre las partes, conseguir que la venta tenga lugar. El hecho de que existan dificultades durante la negociación y ejecución del contrato es algo con lo que hay que contar desde el principio, más en un negocio de la importancia y cuantía del que estamos estudiando. Estas dificultades difieren en naturaleza e importancia, según las obligaciones que los contratos hagan nacer a una u otra de las partes.

Algunos contratos preparatorios implican una situación particular que requiere esperar al cumplimiento de un evento que resulta incierto, pero totalmente necesario para la realización del contrato final<sup>73</sup>. En función del tipo de contrato, la producción del hecho dependerá de la voluntad del deudor, del acreedor o de ambos, e incluso del azar. Ciertos hechos, por otra parte, se producen gracias a una de las partes –como la ejecución de una opción–, mientras en otros no influyen –condición suspensiva casual–.

Debemos distinguir en función de que un hecho *pueda* ocurrir, o *deba* realizarse. Indudablemente, en nuestro caso, la única opción interesante es la segunda, dado que es el supuesto recogido tanto en el artículo 312-12 del Code de la Consommation como en el 312-16 –después los veremos en mayor profundidad, baste por el momento señalar que el hecho será en estos casos la obtención de financiación para el pago de una vivienda o la adquisición de la misma–. La producción del hecho en los supuestos regulados por ambos artículos está recogida en la normativa, no es algo que las partes deban acordar o negociar. Además, sólo nos interesan las dificultades existentes antes de la realización del acontecimiento, puesto que después los dos contratos vinculados habrán quedado perfeccionados.

Con respecto a una obligación de hacer o de no hacer, la sanción se dicta por el artículo 1142<sup>74</sup> del Code Civil. Quien incumple puede ser condenado sólo a una indemnización por daños y perjuicios. Una sanción que parece justificada en lo que concierne espe-

<sup>73</sup> Así, el artículo 312-12 concede un período al comprador de vivienda para adquirir una, que será condición imprescindible para que quede obligado por el préstamo concertado con el prestatario. Mientras, el 312-16 opera en el supuesto contrario, cuando se dispone de la vivienda pero todavía no se ha conseguido la financiación necesaria.

<sup>74</sup> Artículo 1142 del Code Civil: «Toda obligación de hacer o de no hacer se resuelve mediante daños y perjuicios por incumplimiento del deudor». («Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur»).

cialmente a la obligación de no hacer, como señala Collart Dutilleul<sup>75</sup>. El problema aparece, según el autor, respecto de la cuestión de cómo sería posible obligar a una de las partes a no realizar lo que ha hecho<sup>76</sup>, si bien podríamos decir más adecuadamente impedirle realizar la acción que llevó a cabo.

Existen, a este respecto, dos excepciones en el ámbito de los contratos que estamos estudiando.

a) De un lado, las reglas de la publicidad inmobiliaria. Devienen inoponibles por el beneficiario de un pacto de preferencia una vez publicada la venta que el vendedor realizó con un tercero en violación del contrato preliminar. Es decir, una vez se ha publicado en el Registro de la Propiedad la identidad del nuevo dueño, éste está a salvo del contrato o promesa que celebró el vendedor con otro posible comprador.

b) La otra excepción se refiere a la venta bajo condición suspensiva. El artículo 1178 del Code civil dice que *«la condición se reputa realizada cuando el deudor, requerido por esta condición, impidió la realización de la misma»*<sup>77</sup>. El legislador ha encontrado, a juicio de Collart Dutilleul<sup>78</sup>, la solución más adecuada, al menos en apariencia. Tal solución consiste en dar fuerza definitiva al compromiso aunque se haya hecho decaer la condición a voluntad. La aplicación de esta sanción, no obstante, resulta delicada.

El artículo 1178 puede parecer complementario del 1174<sup>79</sup>, que anula el acuerdo concluido bajo una condición potestativa por el deudor. El propio autor refleja que, o bien los dominios respectivos de estos dos artículos no están bien delimitados, o la aplicación de los mismos conduce a dos resultados opuestos. Da la impresión, continúa Collart Dutilleul, de que el artículo 1174 alude más bien a una condición sometida *a priori* a la arbitrariedad de un deudor,

<sup>75</sup> COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 150.

<sup>76</sup> Sería, no obstante, una medida prácticamente imposible. Si se atendiera *a posteriori*, sólo las sanciones económicas podrían intentar conseguir el objetivo y, si se intentaran aplicar antes de la producción del hecho, se estaría alterando el principio de la presunción de inocencia.

A juicio del autor, se podría implementar la medida propuesta por el artículo 1184 del Code Civil; la resolución del contrato. Pero no está claro cuál es el interés que podría presentar la resolución de un contrato expirado por el fracaso de la condición suspensiva.

<sup>77</sup> *«La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement»*.

<sup>78</sup> COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 150.

<sup>79</sup> Artículo 1174 del Code Civil: *«Toda obligación es nula cuando se contrae bajo una condición potestativa de la parte que se obliga»*. (*«Toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige»*).

mientras que el artículo 1178 sanciona *a posteriori* el comportamiento dañino de un contratante. La jurisprudencia prefiere aplicar la sanción recogida en el artículo 1178.

La propia incertidumbre del suceso supone, en principio, que el contrato origine obligaciones de cualquier tipo. Del mismo modo, ninguna de las partes en una venta bajo condición suspensiva tiene la obligación de buscar la producción del hecho, pero tampoco pueden ser un obstáculo para que el suceso tenga lugar. Sin embargo, en los supuestos que estamos analizando, el caso no es exactamente así. El comprador deberá realizar operaciones concretas con la finalidad de conseguir su propósito, que será, según el caso, la consecución de un préstamo o la compra de una vivienda.

#### 4. LA PROMESA UNILATERAL DE VENTA CONDICIONADA

En las próximas páginas de este trabajo vamos a analizar la regulación francesa en los contratos de compra de bienes inmuebles bajo condición resolutoria y bajo condición suspensiva. Pero antes de llegar a dicho análisis, conviene distinguirlos –especialmente al contrato de condición suspensiva, por ser el más semejante– de la figura del contrato de promesa unilateral de venta condicionada.

La principal diferencia entre la compraventa y la promesa de venta consiste en que, mientras la compraventa otorga una acción real para tener el dominio de la cosa, la promesa de venta otorga una acción personal para reclamar la realización posterior de la venta bajo unas condiciones pactadas.

La venta sujeta a condición resolutoria presenta las características de una venta que produce sus efectos pendiente del cumplimiento de la condición. Por su parte, la condición suspensiva muestra el carácter incompleto del contrato. Las obligaciones quedan sujetas al hecho de que se produzca la condición. La existencia de una condición suspensiva sólo suspende el nacimiento de las obligaciones contractuales del vendedor y del comprador.

La condición suspensiva permite a las partes perfeccionar su consentimiento de acuerdo con la producción futura o no de la condición. Se trata de un factor de individualización de los contratos que genera seguridad en las relaciones jurídicas entre las partes contratantes<sup>80</sup>. Con la condición suspensiva se bloquean el nacimiento

---

<sup>80</sup> COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 85. Para el autor, el hecho de recurrir a una condición suspensiva implica la posibilidad de que si el vendedor sospecha respecto de la solvencia de que dispone el comprador, por ejemplo, someter la venta a la condición de obtención de financiación elimina esa variable. En el caso del comprador, por seguir con los ejemplos, retrasa la formalización

de las obligaciones del comprador y del vendedor y la transferencia de la propiedad<sup>81</sup>. En cambio, la condición resolutoria no impide ni la formación del contrato ni la transferencia inmediata de la propiedad y el riesgo<sup>82</sup> desde el primer momento, en caso de que finalmente se complete la compraventa.

La venta bajo una condición suspensiva introducida por las partes aparece en muchas ocasiones como un contrato productor de obligaciones específicas y preparatorias de una venta futura y eventual. Es una forma particular de venta, dado que contiene los elementos constitutivos. La venta bajo condición suspensiva da lugar a dos situaciones que se suceden en el tiempo, como son la actual y la futura y eventual.

Por el contrario, en el contrato de promesa unilateral de venta condicionada, el vendedor se compromete a realizar la venta de su inmueble, si el comprador decide ejercer esta opción que se le reconoce, bajo cierta condición. Es decir, acepta celebrar al tiempo

---

de la compraventa hasta cerciorarse de que podrá pagar la vivienda adquirida o, caso de ser un constructor, puede establecer una condición suspensiva con la finalidad de obtener los permisos de construcción en el terreno adquirido. Así, la única inseguridad que ofrece esta condición se refiere a si finalmente el contrato se llevará o no a cabo, algo que se conocerá en un período de un mes si las partes no han acordado lo contrario. Desde estas líneas, respaldamos la posición del autor, dado que un mes de espera no resulta excesivamente importante cuando estamos hablando de conseguir una mayor seguridad en un contrato de cantidades económicas tan altas como a los que nos estamos refiriendo.

<sup>81</sup> En el Derecho francés, contrariamente al español, no rige la teoría del título y el modo. Para el Derecho francés, en los contratos de compraventa (y en el resto de contratos de finalidad traslativa) es suficiente el acuerdo de voluntades manifestado por las partes que, al mismo tiempo que hace nacer obligaciones, provoca la transmisión de la propiedad, no siendo necesaria ninguna otra formalidad. Esto viene recogido en los artículos 711 y 1138 del Code Civil.

Artículo 711: *«La propiedad de los bienes se adquiere y transmite por sucesión, por donación entre vivos o testamentaria, y por efecto de las obligaciones»*. (*«La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations»*).

Artículo 1138: *«La obligación de entregar la cosa se perfecciona por el simple consentimiento de las personas contratantes. Ello hace al acreedor propietario y coloca la cosa a su riesgo desde el instante en que ella debía ser entregada, aunque no se haya hecho la tradición a menos de que el deudor esté en mora de entregarla, en cuyo caso el riesgo de la cosa continúa a cargo de este último»*. (*«L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes. Elle rend le créancier propriétaire et met la chose à ses risques dès l'instant où elle a dû être livrée, encore que la tradition n'en ait point été faite, à moins que le débiteur ne soit en demeure de la livrer; auquel cas la chose reste aux risques de ce dernier»*).

<sup>82</sup> Como resulta de la aplicación del artículo 1181 del Code Civil, que dice: *«La obligación contraída bajo condición suspensiva es la que depende o de un evento futuro, o de un evento ya ocurrido, pero que aún se desconoce por las partes. En el primer caso, la obligación no puede ser ejecutada hasta después del evento. En el segundo caso, la obligación causa efecto desde el día en que fue contratada»*. Por su parte, para apreciar la diferencia entre condición suspensiva y resolutoria, ésta última viene regulada en el artículo 1183 del Code Civil: *«La condición resolutoria es aquella que, cuando se cumple, implica la revocación de la obligación, y deja las cosas en el mismo estado que si no hubiera existido la obligación. No suspende la obligación de la ejecución, sólo obliga al acreedor a devolver lo que ha recibido, en el caso de que se produzca la condición»*.

el precontrato y, de modo anticipado, la venta futura. Por su parte, el comprador acepta la promesa del vendedor y, si lo considera oportuno en virtud de la posibilidad que el vendedor le ha reconocido, produce el nacimiento de la obligación.

La promesa de venta condicionada puede producirse en dos supuestos distintos. Uno de estos casos tiene lugar cuando el vendedor promete vender su inmueble al comprador, bajo cualquier condición suspensiva –en este caso, la promesa de venta será unilateral–. El segundo supuesto tiene lugar cuando el vendedor se compromete a vender su inmueble al comprador y, en el caso de que éste último ejercite la opción, la venta sólo podrá celebrarse bajo cierta condición –en este segundo caso, la promesa de venta será bilateral–. A la hora de establecer las diferencias con el contrato de compraventa bajo condición suspensiva, nos interesa más el primer supuesto, por ser más semejante.

En la promesa unilateral de venta, el beneficiario puede prevenirse contra los terceros<sup>83</sup>, haciendo publicar en el registro de la propiedad la venta condicionada que resulta del nacimiento de la opción. También tiene la posibilidad de constituir una hipoteca sobre un inmueble, en provecho de alguno de sus acreedores, puesto que desde que ha nacido la opción el beneficiario es comprador, y por tanto propietario, aunque lo sea de forma condicional, conforme al artículo 2414 del Code Civil<sup>84</sup>. Esta hipoteca queda sujeta a las mismas condiciones que el derecho del comprador, puesto que desaparece de no llevarse a cabo la compraventa, y se lleva a cabo en el día de la inscripción en el caso contrario<sup>85</sup>.

Esta posibilidad puede justificarse en base a la retroactividad ligada a la ejecución de la opción que tiene el comprador, pues una vez llevada a cabo la compraventa se considera que el adquirente ha sido dueño de la vivienda desde el principio, de forma que tenía el derecho de constituir una hipoteca a favor de un acreedor.

---

<sup>83</sup> COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 40.

<sup>84</sup> Artículo 2414 del Code Civil: «*Los que tengan un derecho sobre un inmueble sometido a condición, o resoluble en algunos casos, o sujeto a rescisión, sólo podrán conceder una hipoteca sujeta a las mismas condiciones, o incluso a la misma rescisión (...)*». («*Ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision*»).

El artículo 2414 del Code Civil fue redactado por la Ordenanza n.º 2006-306, de 23 de marzo de 2006, publicada en el Journal Officiel de la République Française de 24 de marzo de 2006. Anteriormente, su redacción se correspondía con el artículo 2125 del Code Civil. La modificación implicó la adición de un tercer párrafo al artículo, referido a la hipoteca parcial de uno o más inmuebles indivisos.

<sup>85</sup> Son de esta opinión autores como AUBRY, COLIN, CAPITANT o PLANIOL, entre otros.

No obstante, esta posición no convence a todos los autores<sup>86</sup>. Para Collart, el vendedor es el único dueño de la vivienda hasta que se produzca la condición del contrato. De modo que, si el adquirente dispone de ciertas prerrogativas de propietario, lo es por anticipación. Así, considera que durante el período de incertidumbre, tanto el vendedor como el comprador se encuentran en una situación de igualdad, disponiendo del mismo derecho de hacer respecto a la cosa. Para el autor, esta situación de igualdad de hacer entre las partes es, a priori, ineficaz<sup>87</sup>.

El artículo 2414 del Code Civil también resulta aplicable al comprador de un producto bajo condición suspensiva. No obstante, respecto del caso concreto de la condición suspensiva en el supuesto del consumidor que ha adquirido ya una vivienda pero carece todavía de financiación para pagarla, el Code Civil no aclara de modo satisfactorio el efecto de la condición.

Por ello, superando al Code Civil, la venta bajo condición suspensiva fue regulada por la antigua Ley n.º 79-596, de 13 de julio de 1979, hoy día subsumida en el Code de la Consommation. En las siguientes páginas vamos a analizar el contenido de los artículos 312-12 y 312-16, con la finalidad de explicar cuál es el marco legal en la actualidad.

### III. LOS CONTRATOS BAJO CONDICIÓN RESOLUTORIA Y BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA

#### 1. EL ARTÍCULO 312-12 DEL CODE DE LA CONSOMMATION. LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EN EL SUPUESTO DE NO ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

Este artículo constituye una de las principales diferencias entre el Derecho francés y el español, puesto que en nuestro ordenamiento jurídico no existe ninguna medida similar. Es, además, uno de los mejores ejemplos de la normativa francesa respecto a la importancia que se reconoce en este país a la vinculación contractual entre el contrato principal de compraventa de vivienda y el de solicitud de un préstamo con garantía hipotecaria para su adquisición.

Encontramos el artículo 312-12 del Code de la Consommation ubicado en la regulación del crédito con garantía hipotecaria. Reco-

<sup>86</sup> COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, París, Sirey, p. 145 y ss.

<sup>87</sup> CARBONNIER, J., es de la misma opinión.

ge el supuesto de obtención de un préstamo con garantía hipotecaria previo a la adquisición de una vivienda.

El artículo 312-12 dice lo siguiente: «*La oferta es también aceptada bajo la condición resolutoria de la no conclusión, en un período de cuatro meses a contabilizar desde su aceptación, del contrato por el cual es solicitado el préstamo.*

*Las partes pueden acordar un período mayor al definido en el párrafo precedente*»<sup>88</sup>.

Lo que establece el artículo es que, una vez concedido el crédito, el comprador dispone de un mínimo de cuatro meses para realizar la adquisición de la vivienda y que, en caso de que ésta no se produzca, el contrato de préstamo se considerará como no concluido. El período de cuatro meses, entendemos, es más que suficiente para la celebración del contrato principal<sup>89</sup>.

Es, pues, evidente que el crédito para la adquisición de la vivienda concedido por la entidad financiera se ve afectado por una condición. Tal condición es la conclusión de la venta dentro del tiempo establecido en el contrato, que como ya señala el propio artículo queda establecida en un plazo mínimo de cuatro meses. Debe señalarse, igualmente, que las partes pueden acordar un período mayor, bien al principio, o durante la vigencia del contrato, ya que nada impide que el acuerdo de ampliar el plazo legal de cuatro meses tenga lugar después de la firma del contrato.

Nos encontramos, pues, con dos posibles supuestos derivados de este artículo 312-12:

a) El primero será que finalmente se celebre el contrato de compraventa en el plazo previsto en el contrato de préstamo, de tal modo que el contrato de préstamo es válido desde el principio y se consolida de modo retroactivo.

b) El segundo supuesto implicará que la condición resolutoria se cumpla, es decir, que no se consiga celebrar la compraventa de vivienda en el período estipulado –y éste no se amplíe por las partes–. En este segundo supuesto se entiende que el préstamo no ha tenido lugar, y el consumidor deberá reembolsar a la entidad financiera las cantidades que le haya adelantado por este concepto.

---

<sup>88</sup> «*L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé. Les parties peuvent convenir d'un délai plus long que celui défini à l'alinéa précédent.*

<sup>89</sup> DAGOT, M. (1980). «Prêt immobilier et protection de l'emprunteur (Loi du 13 juillet 1979)», *JCP*, 1980, artículo 2979. El autor afirma que, en principio, cuatro meses será un período de tiempo suficiente en la mayoría de las ocasiones. Sin embargo, especifica una serie de supuestos en los que los cuatro meses pueden quedarse escasos, como serían, por ejemplo, la celebración del contrato principal sujeta a la obtención de un permiso de construcción o la solicitud de un permiso que autorizase una subdivisión o similares, entre otras.

Por supuesto, que se cumpla la condición resolutoria conlleva mayores problemas que el hecho de que no se cumpla. Así, la consecuencia de que se haya conseguido la compra de una vivienda dentro del plazo de vigencia del préstamo implica que el acuerdo continúa adelante en las condiciones redactadas por las partes. Pero, en el caso de no haberlo conseguido, las obligaciones de una y otra parte devienen distintas. De este modo, el consumidor estará obligado a pagar la primera cantidad que el prestamista haya pagado en nombre del prestatario a un tercero. La suposición común de esta medida consiste en el hecho del pago por parte del prestamista de cierta cantidad del préstamo en la oficina del notario que será el encargado de recibir tanto la escritura de la compraventa de la vivienda como la del préstamo acordado entre prestamista y prestatario, a fin de pagar los gastos del trabajo del notario. No debe constituir problema alguno si las cantidades en cuestión fueron pagadas a un tercero por la razón acordada entre las partes. Es el actual artículo 312-14<sup>90</sup> el que establece la obligación del prestamista de reintegrar al prestatario las cantidades anticipadas, así como sus intereses correspondientes. No obstante, y como señala este mismo artículo, el montante de estos gastos, así como también las condiciones en que deberán ser percibidos, figurarán claramente en la oferta. Además, el prestatario se encontrará obligado a pagar los intereses sobre las cantidades efectivamente pagadas por el prestamista. La tasa aplicable a esta cantidad será la acordada en el contrato de préstamo entre las partes.

No resulta extraño que el consumidor intente evitar este pago, lo cual le llevará a argumentar que la entidad financiera realizó el primer pago de la cantidad del préstamo de manera apresurada y sin su consentimiento<sup>91</sup>.

En caso de que finalice el período de cuatro meses o más estipulado por las partes y se cumpla la condición resolutoria, el presta-

---

<sup>90</sup> Artículo 312-14 del Code de la Consommation: «*Cuando el contrato para el que se ha solicitado el préstamo no queda concluido en el período establecido en el artículo L. 312-12, el prestatario está obligado a devolver la cantidad total que el prestamista ya hubiera pagado o hubiera pagado por su cuenta, así como los intereses correspondientes; el prestamista sólo podrá retener o demandar los gastos de estudio hasta el montante máximo fijado mediante un baremo determinado por decreto. El montante de estos gastos, así como las condiciones en que se perciben, deberán figurar claramente en la oferta.*» («*Lorsque le contrat en vue duquel le prêt a été demandé n'est pas conclu dans le délai fixé en application de l'article L. 312-12, l'emprunteur est tenu de rembourser la totalité des sommes que le prêteur lui aurait déjà effectivement versées ou qu'il aurait versées pour son compte ainsi que les intérêts y afférents; le prêteur ne peut retenir ou demander que des frais d'étude dont le montant maximum est fixé suivant un barème déterminé par décret. Le montant de ces frais, ainsi que les conditions dans lesquelles ils sont perçus, doivent figurer distinctement dans l'offre.*»).

<sup>91</sup> Como señala DAGOT, M. (1980), «Prêt immobilier et protection de l'emprunteur (Loi 13 du juillet 1979)», *JCP*, 1980, artículo 2979.

mista sólo podrá quedarse con el montante de los gastos de estudio, fijados por decreto, como señala el propio artículo 312-14<sup>92</sup>.

Debe señalarse, además, que cabe la posibilidad de que un consumidor haya solicitado varios créditos para la financiación de la compraventa de la vivienda. En estos supuestos, la concesión de ambos, o la denegación de los dos créditos, no suponen problema alguna. Pero puede también darse la situación de que uno de los créditos sea aceptado y el otro rechazado. La denegación del segundo crédito no afectará siempre al cumplimiento o no de la condición resolutoria. Esto lo regula el artículo 312-13<sup>93</sup>, que especifica que la normativa no será aplicable a aquellos préstamos cuyo importe sea inferior al 10% del montante total del crédito. Se trata de un baremo de carácter objetivo que busca que un crédito de pequeña cuantía en relación con el total de la operación no pueda impedir que la obligación se lleve a cabo.

Resulta además necesario que el prestatario informe al prestamista cuando la financiación de la compra vaya a realizarla mediante la solicitud de varios préstamos, y éstos superen en todo caso el 10% del montante total del crédito<sup>94</sup>.

Pero uno de los mayores problemas que suscita, a nuestro juicio, el artículo 312-12 deviene por el período de cuatro meses, como mínimo, de que dispone el comprador para hacer realmente efectivo el préstamo. Si lo ponemos en relación con el artículo 312-10, que dispone que la vigencia de la oferta del contrato de préstamo tendrá una validez de treinta días<sup>95</sup>, nos encontramos con el hecho de que, si un comprador apura al máximo todos los plazos, puede disponer de una oferta de préstamo válida durante

<sup>92</sup> El montante máximo de estos gastos está fijado en el 0'75% del total de la cantidad acordada en el préstamo, pero tiene otro tope, ya que no puede exceder de 150 €. Recogido en el artículo R312-1-1 de la parte reglamentaria del Code de la Consommation, redactado por el artículo 1 del Decreto n.º 2012-609, de 30 de abril de 2012.

<sup>93</sup> Artículo 312-13 del Code de la Consommation: «*Quando el prestatario informa a sus prestamistas que utiliza varios préstamos para la misma operación, cada préstamo queda sujeto a la condición suspensiva de la concesión del resto de los préstamos. Esta disposición sólo se aplica a los préstamos cuyo importe supere el 10% del crédito total.*» («*Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10% du crédit total.*»).

<sup>94</sup> Además, cada préstamo debe cumplir con la condición de ser concedidos de manera habitual a las personas físicas o jurídicas y, también, no ser préstamos concedidos para fines profesionales.

<sup>95</sup> El artículo 312-10 señala que la duración de la oferta será de un mínimo treinta días. Es decir, que nada impide, al igual que en el artículo 312-12, que las partes alcancen un acuerdo por el cual la vigencia de la oferta sea mayor. Esto implicaría, pues, que el período mínimo legal del cual puede hacer uso un prestamista de la oferta realizada por la entidad de crédito queda marcado en cinco meses –el mes mínimo de la oferta inicial, y los cuatro meses del período de no conclusión–.

un período de al menos cinco meses –y eso aunque las partes no acordaran ampliar el período de la condición resolutoria previsto legalmente–.

En ese período de tiempo, y más con la fluctuación que sufre el mercado inmobiliario, una oferta puede ser muy beneficiosa para el comprador o muy negativa para sus intereses. En cualquier caso, no será un gran problema para él, dado que es la única de las dos partes que tiene la capacidad decisoria sobre la operación, puesto que si no concluye la compraventa de la vivienda no surte efectos el contrato de préstamo.

Como veremos más adelante, en el supuesto del artículo 312-16 sí existe un mecanismo para deducir la mala fe, pero no es posible aplicarlo al 312-12, dado que el hecho de no llegar a un acuerdo para la compra de una vivienda, –por el motivo que sea menester, pueden no estar de acuerdo en el precio, no encontrar una vivienda que se adapte a sus gustos subjetivos...–. no puede ser regulado como mala fe mediante ningún supuesto.

Esto puede ser muy gravoso para la entidad financiera, que se encuentra en una situación de desventaja y tendrá que aceptar celebrar, llegado el caso, una operación de préstamo ofertada hace cinco meses y cuyas condiciones se encuentran en el momento de producir efectos fuera de la situación del mercado al momento de cerrar el acuerdo de compraventa de la vivienda. Apurar al máximo los plazos por parte del consumidor es algo que contempla la normativa, y una posibilidad de la que puede disponer el comprador perfectamente, pues ya hemos visto que el contrato opera con efectos retroactivos, pero la ventaja operativa con que el consumidor cuenta es totalmente real<sup>96</sup>.

Lo señala Manara<sup>97</sup>, refiriéndose en los siguientes términos al derecho de consumo, «*por sus fundamentos, el derecho de consumo es una fuente potencial de abuso, que puede comprobarse peligrosa para su economía*».

<sup>96</sup> De hecho, algún autor ha llegado a plantearse, sin dudar de la legalidad de la opción, el problema ético que puede derivarse realmente del hecho de disponer de semejante *ventaja* a la hora de negociar. Al hilo de esto, resulta interesante el artículo de PICOD, Y. (1990). «La clause résolutoire et la règle morale», *JCP*, Ed. G, n.º 20, t. I, artículo 3447.

<sup>97</sup> MANARA, C. (1998). «L'abus par le consommateur de son droit». *Petites affiches*, 18 mai 1998, n.º 59, p. 5. El autor señalaba que, basándose en la vulnerabilidad del comprador, el legislador lo considera inferior al vendedor en todo caso, ignorando la posibilidad del comprador astuto y perfecto conocedor del régimen favorable para su posición que regula la normativa. El autor no se refería específicamente al caso tratado en este trabajo, sino que hablaba de modo genérico de cualquier situación que se producía cuando un consumidor particular y un vendedor entraban en negociación para la compraventa de cualquier tipo de objeto.

## 2. EL ARTÍCULO 312-16 DEL CODE DE LA CONSOMMATION. LA CONDICIÓN SUSPENSIVA EN EL SUPUESTO DE NO OBTENCIÓN DEL PRÉSTAMO

Hemos analizado anteriormente el supuesto del artículo 312-12 del Code de la Consommation, donde el comprador había conseguido la concesión del préstamo con garantía hipotecaria, pero necesitaba para cerrar el negocio adquirir una vivienda. El 312-16<sup>98</sup> regula el caso contrario, ahora nos encontramos frente a un adquirente que ya ha negociado la compra de una vivienda, pero carece todavía de la financiación necesaria para el pago de la misma.

La redacción del artículo 312-16 establece lo siguiente: «Cuando la escritura mencionada en el artículo 312-15 indique que el precio será pagado, directa o indirectamente, incluso parcialmente, con la ayuda de uno o más préstamos regulados por las secciones 1 a 3 y la sección 5 del presente capítulo, la escritura se concluye bajo la condición suspensiva de la obtención del o de los préstamos solicitados para su financiación. La duración de la validez de esta condición suspensiva no podrá ser inferior a un mes a contabilizar desde la fecha de la firma de la escritura o, en el caso de un contrato privado, bajo la pena de nulidad del trámite del registro, a contar desde la fecha de este último. Cuando la condición suspensiva del primer párrafo del presente artículo no se realice, toda cantidad avanzada por el comprador a la otra parte o por la cuenta de este último es inmediata e íntegramente reembolsable sin penalización ni indemnización. Desde el décimoquinto día siguiente a la demanda de reembolso, esta suma produce intereses al tipo legal del dinero incrementado en un medio»<sup>99</sup>.

El artículo 312-15, al que hace referencia el 312-16, nos indica: «El contrato escrito en el que se incluyan la promesa unilateral de venta aceptada y el contrato preliminar previsto en el artículo 261-15 del code de la construction et de l'habitation, cuyo objetivo es cons-

<sup>98</sup> La sanción por el incumplimiento del artículo 312-16 está recogida en el artículo 312-35, de modo muy escueto, indicando que la pena será de 30.000 € por el incumplimiento de las disposiciones recogidas en el 312-16.

<sup>99</sup> «Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 et la section 5 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne pourra être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement. Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa du présent article n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit. A compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié».

tatar una de las operaciones mencionadas en el artículo 312-2, indicará si el precio se paga directa o indirectamente, bien en parte, con o sin uno o más préstamos regulados por las secciones 1 a 3 de este capítulo» 100.

Conviene recordar, antes de continuar, que tanto el artículo 312-15 como el 312-16 del Code de la Consommation están recogidos en la Sección cuarta, que se refiere al contrato principal. En la tercera vienen regulados los contratos de crédito, que son parte del objeto de estudio de este trabajo, así que forman parte del campo de aplicación que nos interesa.

### a) La necesidad de la obtención del préstamo

El carácter de la condición suspensiva es, en principio, imperativo. Las partes no pueden elegir libremente si será o no de aplicación. La justificación de este principio viene dada por el propio Tribunal Supremo, que indicó que «tiende a evitar que el prestatario se encuentre comprometido sin estar seguro de disponer de los fondos necesarios para la realización de la operación inmobiliaria proyectada»<sup>101</sup>.

No obstante, puede perder su carácter imperativo en algunos casos. Esta excepción es posible únicamente en los supuestos regulados en el artículo 312-17<sup>102</sup>, que establece que puede indicarse en el contrato que el precio de la vivienda será pagado sin la

<sup>100</sup> «L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées à l'article L. 312-2, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 3 du présent chapitre».

<sup>101</sup> Cass. Crim., 27 mai 1986, JCP, IV, p. 228. «L'article 17 de la loi du 13 juillet 1979 relatif à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, tend à éviter que l'emprunteur se trouve engagé tant qu'il n'a pas l'assurance de disposer des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière projetée». El señor Verhaeghe, demandado en este caso, no consiguió en el plazo estipulado en el contrato un préstamo, necesario para poder financiar la vivienda que quería comprar. El vendedor, profesional del sector, solicitaba que se respetara el contrato y se procediera a la realización de la compraventa. El Tribunal consideró que el hecho de no obtener un préstamo en el plazo convenido implicaba que debía considerarse que el acuerdo nunca se había concluido, y que los anticipos pagados por el comprador al vendedor debían ser devueltos. El Tribunal señalaba, además, que los términos de un contrato no pueden ir contra las disposiciones de orden público.

<sup>102</sup> Artículo 312-17 del Code de la Consommation: «Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 312-15 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir du présent chapitre. En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 312-15 ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 312-16».

ayuda de ningún tipo de financiación, algo que debe realizarse de forma manuscrita.

Así, si posteriormente el comprador debe recurrir a un préstamo, éste no entrará dentro del campo de aplicación del 312-16. Es decir, que el comprador no podrá aducir que le resultó imposible conseguir un crédito para esquivar la eficacia del contrato de compra. Y es que dicha mención implica la renuncia del adquirente a servirse de un préstamo para pagar la vivienda. Es importante el hecho de la realización de modo manuscrito de esta medida, puesto que de lo contrario no será válida y, si finalmente el comprador precisa recurrir a un préstamo, le será de plena aplicación el artículo 312-16.

Cuestión distinta es si las partes deben o no precisar en el contrato de compraventa que la operación queda sometida a la consecución de algún préstamo o varios. Se entiende que, aunque las partes no hayan previsto ni indicado nada en el contrato, el comprador debe recurrir a la obtención de un préstamo para poder hacer frente al pago<sup>103</sup>. De hecho, esto es perfectamente lógico y coherente con lo indicado por el artículo 312-17, puesto que especifica que deberán ser las partes las que indiquen que no se precisa financiación alguna para hacer frente a la compra de la vivienda y que, por tanto, no resulta necesaria la solicitud de ningún préstamo.

Una diferencia importante que debe señalarse respecto del supuesto contemplado en el artículo 312-12 es la que se produce cuando se solicitan varios créditos para la compra de una vivienda. En el caso del artículo 312-16 –y al no señalar éste la diferenciación en caso de pedir varios créditos entre el montante total de la operación que representa cada uno de ellos–, no es de aplicación lo recogido en el artículo 312-13. Es decir, la posibilidad de que se solicite un crédito de menos del 10% del montante total, y que no afecte a la operación de compraventa de vivienda, no existe.

En el supuesto del artículo 312-16 es irrelevante la importancia de cada uno de los préstamos. Si se han solicitado varios préstamos, todos deben ser concedidos para poder realizar la compra de la vivienda<sup>104</sup>. Cada préstamo queda, en este caso, sujeto a la con-

<sup>103</sup> DAGOT, M. (1980). «Vente d'immeuble et protection de l'acquéreur-emprunteur (Loi du 13 juillet 1979)». *JCP*, artículo 2973. Llega a la misma conclusión COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 96. Sin embargo, este autor lo traduce directamente como una medida que conlleva la sobreprotección del adquirente, dado que éste no queda sometido a facilitar ninguna medida de información, lo que no resulta justo para el vendedor.

<sup>104</sup> Cass. Civ. 1<sup>re</sup>, R., 6 enero 1993; Matrimonio Vidal contra Sté, en nombre del colectivo Maison Phénix, recurso c. Rouen 26 septiembre 1989. Los compradores solicitaron más de un crédito para hacer frente a la financiación de la vivienda que habían adquirido bajo la condición suspensiva de la obtención de un préstamo o varios. El importe total de uno de ellos, cuya concesión fue rechazada por parte de la entidad financiera, no alcanzaba el 10% del importe total de la operación de compra.

dición suspensiva de la concesión del resto, como refleja de modo unánime la doctrina<sup>105</sup>.

Así pues, los efectos del contrato sometido a la condición serán suspendidos hasta el cumplimiento de esa condición necesaria, la obtención del préstamo. Debemos, por tanto, en el artículo 312-16, considerar dos casos:

a) De una parte, que el préstamo se conceda al comprador en el plazo fijado en el contrato principal, en cuyo caso el contrato de venta se considera perfeccionado con carácter retroactivo.

b) La otra opción es que la condición no llegue a cumplirse, es decir, que el préstamo no se conceda en el tiempo acordado. De este modo, el contrato de compraventa queda resuelto, destruido. En este último supuesto, se considera que el contrato nunca ha existido, quedando el comprador exento de cualquier obligación frente al vendedor.

La consecuencia en el primer supuesto es clara, el comprador adquiere su vivienda y se sitúa en posición de deudor con la entidad financiera, constando la operación de compraventa desde el día que se perfeccionó el contrato.

Por otro lado, si finalizado el mes –o el período superior de tiempo que las partes hayan convenido, cuyo mínimo será un mes–, no se ha cumplido la condición, el vendedor deberá reintegrar al comprador cualquier cantidad adelantada por éste último en concepto de la adquisición de la vivienda y, como señala el artículo, el vendedor deberá pagar intereses por esta cantidad a partir del décimoquinto día desde que se le solicitó la devolución del dinero<sup>106</sup>.

Se señaló por parte del Tribunal que el artículo 17 de la Ley de 13 de julio de 1979 (actual artículo 312-16), no hacía ninguna distinción entre los préstamos por valor de más o menos del 10% del crédito total y que, como consecuencia, la importancia relativa del préstamo adicional con respecto al principal no debía ser tomada en cuenta cuando la proporción no fue adoptada al igual que en el artículo 10 de la misma ley (actual artículo 312-13). Así, concluía el Tribunal que cabía la aplicación de la regla de que, en los casos de préstamos múltiples, cada uno de los mismos queda sujeto a la condición suspensiva de la obtención del otro, independiente en este caso del importe de cada uno de ellos.

<sup>105</sup> CALAIS-AULOY, J. / STEINMETZ, F. (1996). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz, p. 385.

COLLART DUTILLEUL, F. / DELEVEQUE, P. (1991). *Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, p. 815.

<sup>106</sup> Dicha solución se adoptó a partir de la Respuesta Ministerial («*Réponse Ministérielle*») escrita n.º 40844, JO AN, 13 abril 1981. Esta Respuesta Ministerial establecía que si un préstamo no se obtenía dentro del período de tiempo establecido en el contrato principal, cualquiera que fuera su cuantía, ya fuera igual o inferior al 10% del monto total, el contrato de adquisición de un bien inmueble o precontrato finalizaba de modo automático. El vendedor debía restituir las cantidades adelantadas por el comprador en su totalidad, y de forma gratuita dentro de los primeros catorce días –esto es, sin intereses a favor del comprador–.

## b) La posible existencia de mala fe

Como también ocurría en el supuesto del artículo 312-12, la posibilidad de que se cumpla la condición resulta la más problemática. Eso sí, a diferencia de lo que sucede en el artículo 312-12 del Code de la Consommation, en esta ocasión sí existe un mecanismo establecido para dilucidar la mala fe del comprador o poder considerar que no se produjo. Al igual que en Derecho español, el legislador francés exige la buena fe de las partes a la hora de proceder a la negociación de un contrato, desde el mismo momento en que se inician los contactos<sup>107</sup>. Este principio presenta, además, un doble aspecto, ya que implica lealtad y cooperación entre las partes<sup>108</sup>.

El artículo 1178 del Code Civil<sup>109</sup> se refiere a la mala fe, al establecer que si el fracaso de la condición se debe a la mala fe de una de las partes, dicha condición se considera realizada, de forma que el contrato podrá así producir todos sus efectos. El artículo exige que se impida el cumplimiento de la condición, que se produzca una imposibilidad real de la condición. No es suficiente con

---

<sup>107</sup> El artículo 1134 del Code Civil, en su tercer párrafo, recoge la necesidad de que los contratos deben celebrarse de buena fe. La buena fe constituye una norma de comportamiento impuesta por la ley, que no se puede derogar por las partes en ningún momento.

No obstante, por contra de lo que el Code Civil parece indicar, la buena fe no es sólo un requisito necesario en la fase de ejecución en Francia. Este principio se impone en los inicios de las conversaciones, así como también en las obligaciones principales y accesorias, al igual que en todos los instantes de la relación contractual, incluido el período de preaviso.

Entre la jurisprudencia, en este sentido, encontramos la Sentencia Cass. Com., 12 févr. 2002, n.º 00-11602, *Bull. Civ.* IV, n.º 32. Caso que enfrentaba a M Darrès y otro contra la Société Locam y otro. La Sentencia dirimía dos controversias distintas, la primera respecto a la capacidad de gerencia de los socios de una sociedad limitada tras la dimisión de uno de ellos y, por otro lado y el asunto que resulta más interesante para nuestro trabajo, la concurrencia de competencia desleal. La Sentencia analizaba si el anterior socio, el señor Darrès, había actuado de mala fe, puesto que había creado otra compañía dedicada al mismo negocio y continuaba utilizando en los folletos de publicidad su nombre patronímico, algo que también realizaba con la anterior compañía. El Tribunal entendió que existía mala fe y que, además, no era necesario la utilización del nombre patronímico. Para ampliar sobre la materia, puede consultarse el trabajo de MESTRE, J./FAGES, B. (2005). «L'obligation de bonne foi suppose l'existence de liens contractuels», *RTD civ.*, 2005, p. 776.

<sup>108</sup> Como indica FAGES, B. (2007). *Droit des obligations*, Paris, Librairie Générale de Droit et de jurisprudence, p. 252. La lealtad se define de modo negativo, ya que supone abstenerse de realizar ciertas actitudes manifiestamente desleales, atendiendo a la confianza legítima de la otra parte. Respecto de la cooperación, se entiende que las partes tenderán a cooperar en pos de la buena ejecución del contrato, de modo que deberán informarse, facilitar la ejecución de las prestaciones de la otra parte, superar las dificultades y estar en disposición de renegociar el contrato en caso de cambio radical imprevisto o del equilibrio económico. Se puede incluir un tercer aspecto en la buena fe, como son los límites establecidos por la jurisprudencia, dado que el Tribunal Supremo se ha esforzado por limitar la acción de la buena fe dentro de los límites justos.

<sup>109</sup> Artículo 1178 del Code Civil: «La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement».

que el deudor haya manifestado su intención de impedir la producción de la condición<sup>110</sup>.

Dentro del supuesto en que nos encontramos, ambas partes pueden actuar de mala fe, pero las consecuencias serán muy distintas.

La mala fe del vendedor consistirá en no cumplir su palabra y vender la vivienda a otra persona. En tal supuesto, la solución deviene muy semejante al Derecho español, recogida en el artículo 1473 del Código Civil<sup>111</sup>.

No obstante, el hecho de que el vendedor termine por vender la vivienda a un tercero, en detrimento del comprador inicial con el que alcanzó un acuerdo hasta que lograrse financiación, no implica automáticamente que el vendedor haya obrado contrario a la ley. Este supuesto enlaza con la posibilidad que tiene el adquirente de especificar que no precisará la obtención de un crédito para comprar la vivienda.

Habitualmente, la importancia de esta cláusula queda reducida a la solicitud o no de un crédito. Pero puede ir más allá, dado que la paciencia del vendedor, como es lógico, no será infinita. Quien estas líneas suscribe no ha encontrado pronunciamiento alguno respecto del tiempo que el vendedor debe esperar antes de poder exigir al comprador que haga efectiva la compra en el supuesto de que este último haya afirmado que no precisa solicitar un crédito.

<sup>110</sup> Cass. Civ. 1re, 2 junio 1993, Conan contra Van Duijn; *JCP* 93, éd. G, IV, 1910, p. 231. Ver nota 64.

<sup>111</sup> Artículo 1473 del Código Civil: «*Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.*

*Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.*

*Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe».*

Como ejemplos de este supuesto, encontramos en la jurisprudencia española, como más reciente, la Sentencia del Tribunal Supremo 3524/2013 (Cendoj 28079120012013100545), de 18 de junio de 2013. El señor Mariano acordó la compraventa de una vivienda con el señor Jorge, acusado en este procedimiento y vendedor particular que fue representado en la operación por mediación de la Inmobiliaria Lomar de Huércal, con fecha 30 de diciembre de 2005. Ése mismo día, el señor Jorge aceptó el contrato celebrado en su nombre y percibió los 12.000 euros entregados a cuenta por el comprador. El otorgamiento de la escritura pública quedó fijado, como máximo, para el día 28 de marzo de 2006.

Mediante escritura pública, con fecha de 10 de febrero de 2006, el señor Jorge vendió a unos terceros la finca acordada con el señor Mariano, concretamente a la entidad «Hierros y Aceros de Alborán, S. L.», cuyos socios y administradores son los señores Ovidio y Rafael, también acusados en este proceso. El 10 de noviembre de 2006, los señores Ovidio y Rafael vendieron la finca a un nuevo comprador, y acordaron con el señor Mariano la devolución de los 12.000 euros que el último había adelantado a don Jorge, aunque no entregaron a don Mariano el dinero.

Don Jorge, don Ovidio y don Rafael fueron condenados a pena de prisión de un año, medidas accesorias y a la devolución de los 12.000 euros a don Mariano, más los intereses pertinentes devengados desde el 28 de marzo de 2006, sin que la cifra pudiera exceder de 48.000 euros.

Sólo don Jorge recurrió en casación la sentencia, cuyo recurso fue rechazado.

Utilizando la analogía, podemos establecer que ese período de tiempo será de un mes, que es el período del que disponen los compradores que sí necesiten solicitar un préstamo, y que por tanto deberán realizar un mayor número de gestiones para conseguir la financiación –si bien las partes siempre pueden acordar un período mayor–. Así, si transcurrido ese mes el comprador no ha procedido al cumplimiento de su obligación, después de haber hecho constar en el contrato de compra que no necesitaba crédito alguno, el comprador podrá exigir el cumplimiento de esa cláusula<sup>112</sup>. Normalmente, la condición para la obtención del crédito está diseñada sólo para beneficiar al comprador, pero tarde o temprano puede ser invocada por el vendedor<sup>113</sup>.

Más habitual es, sin embargo, el supuesto contrario, el hecho de que quien actúe de mala fe sea el comprador. No olvidemos el caso que estamos estudiando, el comprador adquiere una vivienda, pero la eficacia del contrato depende del cumplimiento de una condición que, en nuestro supuesto, es la consecución de uno o varios préstamos para financiar la compra de la vivienda.

Debe especificarse, pues, qué se entiende en este caso por mala fe. Esto será, por ejemplo, no realizar los pasos pertinentes encaminados a conseguir financiación para llevar a cabo la adquisición de la vivienda. Cuando el comprador no es capaz de acreditar haber intentado la consecución de un préstamo en la entidad de crédito designada en el contrato –o en cualquiera si no está estipulada en el

---

<sup>112</sup> La doctrina francesa adopta una solución similar para un supuesto distinto. Los autores analizan la situación de un adquirente que no especificó nada respecto del crédito en el contrato, de modo que se entendió que solicitaría un crédito para financiar la vivienda. Este comprador, posteriormente, cambió de opinión y quería renunciar a la protección de la condición de obtención del préstamo. La doctrina contempla la posibilidad de que el comprador haya adelantado alguna cantidad económica a un tercero por la compra de la vivienda –apoderado, notario...–, pero que finalmente se cumpla la condición suspensiva y dicha cantidad deba ser devuelta. La devolución debe ser inmediata en cualquier caso, pero en ocasiones puede ser el propio comprador quien se niegue a percibir la restitución económica, porque su intención continúa siendo la de adquirir la vivienda, pero renunciando a la protección que le ofrece el artículo 312-16. Por su parte, lo que el vendedor perseguirá será liberarse del contrato y poder vender su vivienda a otro comprador. La obligación de devolución de la cantidad económica adelantada se produce en todos los supuestos, aunque se niegue el adquirente, puesto que se entiende que el administrador no tiene ningún derecho de retención. El período que se considera justo para dilucidar si el comprador debe finalmente pagar o no la vivienda es de un mes. Es decir, se mantiene el plazo general. En este sentido, DAGOT, M. (1980). «Vente d'immeuble et protection de l'acquéreur-emprunteur (Loi du 13 juillet 1979)», *JCP, S/JG*. –I. –9., artículo 2973. El Tribunal Supremo concluyó que el notario que retiene estas cantidades económicas debe hacer frente a la pena indicada en la normativa, pero que puede conservar su cargo. Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 27 avril 1976: *Bull. Civ.* n.º 177, IV, p. 206.

<sup>113</sup> GOUBEAUX, G. (1979). «Remarques sur la condition suspensive stipulée dans l'intérêt exclusif d'une des parties», *Rép. Not. Defrénois*, 1979, p. 753, artículo 31987. El autor señala la necesidad de especificar en la redacción de la cláusula si el comprador puede o no puede renunciar a la protección. De ahí, también, la necesidad de aclarar cuál es exactamente el acto sujeto a la condición.

mismo—. se entiende que actúa de mala fe al impedir deliberadamente el cumplimiento de la condición<sup>114</sup>.

Pero, en el supuesto de haber realizado los pasos necesarios para conseguir financiación, también puede incurrirse en mala fe. Un consumidor podría incurrir en mala fe si no entregase la información económica necesaria a la entidad de crédito, la ofreciera falsa o retirase la documentación necesaria<sup>115</sup>. Así, en función del artículo 1178 del Code Civil, la consecuencia de esta actuación de mala fe por parte del comprador supone considerar la condición como cumplida y, por tanto, que el contrato de compraventa deba cumplirse.

### c) ¿Cuándo se entiende que se ha podido obtener un crédito?

La necesidad de la obtención de un crédito es evidente en la compraventa de una vivienda, pues la gran mayoría de los consumidores no podrán hacer frente a su adquisición si no consiguen financiación. El período de tiempo para obtenerlo, no lo olvide-

<sup>114</sup> Cass. Civ. I, 13 novembre 1997, Bull n.º 310. Caso que enfrentaba a la Société Voitey et Roiena contra el señor Gabizon. La société Voitey-Roiena se había comprometido, mediante escritura, a vender un apartamento al señor Gabizon. El contrato incluía la condición suspensiva de la obtención de un préstamo, con la entidad financiera de su elección, y cuyas características quedaban definidas en el contrato –préstamo de 550.000 francos y tasa de interés máxima del 13% anual—. En el caso en cuestión, la controversia radica en el hecho de que el comprador no acepta el préstamo que finalmente le propone la entidad financiera. El Tribunal apunta que el comprador no puede demostrar que solicitase el crédito especificado en el contrato. Así, considera que, a menos que fuera capaz de demostrar la petición del crédito en los términos establecidos en el contrato de compraventa, la condición debe considerarse cumplida mediante la aplicación del artículo 1178 del Code Civil. Como estableció el Tribunal que conoció del asunto en primer lugar, y ratifica esta Sentencia, en ningún momento el comprador pudo probar haber solicitado el crédito necesario para la financiación de la vivienda, de tal modo que puede suponerse que, simplemente, el comprador había impedido el cumplimiento de la condición. De este modo, se considera cumplida la condición, y se procede a la perfección del contrato de compraventa.

Como señala, por su parte, la Sentencia CA Versailles, 1.ª, 2.ª sección, 4 de febrero de 2003 (RG n.º 01/06522): «*Le corresponde al comprador bajo la condición suspensiva de la obtención de uno o más préstamos probar los procedimientos concretos, completos y justos que ha realizado para obtener los préstamos*». («*Il incombe à l'acquéreur sous condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts de rapporter la preuve des diligences concrètes, complètes et loyales qu'il a accomplies en vue de l'obtention de ces prêts*»).

<sup>115</sup> Cass. Civ. III, 4 février 1987, JCP ed. G, 1987, IV, p. 118. El matrimonio Collin firmó un contrato de compraventa de una casa en construcción, bajo la condición suspensiva de la obtención de un préstamo bancario. En un primer momento, la entidad financiera rechazó la concesión del préstamo al matrimonio. Posteriormente, revisaron el expediente y concedieron el préstamo en los términos solicitados inicialmente, pero los potenciales compradores ya habían retirado la documentación pertinente. Dado que la documentación estuvo en poder de la entidad financiera hasta la respuesta negativa que dieron al matrimonio en un primer momento, el Tribunal entendió que los compradores no habían infringido norma alguna. Sólo habrían incurrido en mala fe en caso de retirar la documentación antes de la primera respuesta de la entidad financiera.

mos, varía desde los cuatro meses que establece la normativa, hasta el que acuerden las partes.

Una cuestión importante es, sin lugar a dudas, dilucidar cuándo se entiende que se ha podido obtener un crédito. El Tribunal Supremo se pronunció a este respecto, decantándose por la opción de entender como obtención del crédito la tesis de la remisión de la oferta<sup>116</sup>, frente a la posición doctrinal contraria que entendía que sólo se obtenía el crédito cuando el adquirente aceptaba la oferta remitida<sup>117</sup>, no cuando se producía la simple recepción de la oferta. El Tribunal entendió que, de circunscribirse la obtención a esta última posibilidad, el comprador tendría siempre la potestad unilateral de decidir sobre la perfección o no del contrato<sup>118</sup>. Así, tan

---

<sup>116</sup> Cass. Civ. 9 décembre 1992. Enfrentaba a la Société Espace Conseil Immobilier contra la señora Billot. Las partes habían firmado un contrato por el cual la señora Billot y el señor Manfredi adquirirían una vivienda, pero la perfección del contrato quedaba sometida a la condición suspensiva de la obtención de un crédito. La señora Billot rechazó una oferta de concesión de crédito que le realizó el banco UCB, y alegó que no podía conseguir el dinero para financiar la compra, de modo que la condición suspensiva implicaba que el contrato de compraventa no derivaba obligación alguna y no existía. El 16 de enero de 1991, la Corte de Apelación de París emitió sentencia en su favor, entendiendo que debía aceptarse la oferta para considerarse que se había producido la obtención de un crédito. Posteriormente, el Tribunal de Casación, en sentencia de 9 de diciembre de 1992, anuló dicha sentencia, haciendo primar la teoría de que la obtención del crédito se consideraba realizada cuando la entidad financiera presentó su oferta a la señora Billot, dado que dicha oferta entraba dentro de los términos del artículo 5 de la Ley de 13 de julio de 1979 –la vigente en aquel momento–, y que se correspondía con la voluntad emitida en un principio por la señora Billot. Sobre todo ello, vid. COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*. Paris: Sirey, p. 97. El autor denunciaba que, a su juicio, la jurisprudencia no conseguía ofrecer una respuesta clara a la cuestión de cuándo se consideraba o no aceptado el crédito. La jurisprudencia posterior tampoco terminó de aclarar el concepto, dando lugar a numerosos comentarios aclaratorios de algunos autores a las sentencias. En el caso de la Sentencia referenciada, puede consultarse a este respecto JCP, 1993, éd. G, n.º 31, 22106, p. 322 y ss., note Gourio.

<sup>117</sup> En este sentido, COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 99. Para el autor, el criterio de la aceptación de la oferta por la mera recepción implica varios problemas. Destaca fundamentalmente dos. El primero sería el hecho de que, una vez aceptada la oferta de crédito presentada por la entidad, y aceptada por tanto por el comprador según la teoría de la recepción de la misma, el consumidor puede no ser validado por la compañía de seguros (el artículo 312-9 permite al prestamista proponer al comprador la adhesión a un contrato de seguro, con la finalidad de garantizar su reembolso total o parcial si ocurriera alguno de los supuestos contemplados en dicho seguro). Este supuesto implica la resolución del préstamo, operando retroactivamente. Supone, por tanto, la destrucción de la oferta de préstamo, que implica también el fracaso de la condición estipulada en el contrato de compraventa de la vivienda, de forma que la adquisición de la vivienda no se produce. El segundo problema que destaca el autor resulta más difícil de superar, puesto que considera que el adquirente-prestatario se sentirá obligado a aceptar la oferta presentada por la entidad financiera para no perder el depósito de garantía otorgado.

<sup>118</sup> Esta posibilidad unilateral de decisión final sobre la perfección o no del contrato que busca evitar con su pronunciamiento el Tribunal Supremo no encuentra ninguna medida similar en el artículo 312-12, anteriormente analizado. Y es que, en el supuesto del 312-12, es decir, cuando se dispone de financiación pero el consumidor está buscando la vivienda a adquirir, nos encontramos frente a un problema distinto. Cuando un comprador está buscando una casa, puede ofrecer toda la información pertinente al agente inmobiliario que se encargue del asunto, y éste último encontrarle una vivienda que cumpla a la

pronto como la oferta de préstamo concedida por la entidad financiera se corresponde con las características de financiación de la operación solicitada por el consumidor, la condición suspensiva se reputa cumplida<sup>119</sup>.

La postura del Tribunal Supremo en este punto resulta contradictoria con el principio del período de reflexión de diez días previsto en el artículo 312-10 del Code de la Consommation. Y es que, en efecto, al aceptar la realización de la condición suspensiva del artículo 312-16 desde la recepción de la oferta, el propio Tribunal Supremo impide de esta forma al consumidor elegir libremente en este período de reflexión, puesto que tiene que aceptar la proposición de la entidad financiera bajo pena de perder el anticipo en el momento de la firma del contrato de venta<sup>120</sup>.

Tampoco existe la obligación de aceptación en cualquier caso por parte del comprador por el simple hecho de que la entidad financiera le presente una oferta en los términos inicialmente planteados, si bien resulta necesario que el rechazo por parte del consumidor se produzca por un motivo justificado. El solicitante puede darse cuenta de haber cometido algún error en sus cálculos o previsiones y no estar en disposición de devolver después el crédito concedido. Encontramos jurisprudencia que trata esta excepción<sup>121</sup>.

Por otra parte, la falta de perfección del contrato de crédito por parte del deudor de buena fe no excluye la aplicación de la cláusula resolutoria. Por ejemplo, se entiende que no realiza la condición el consumidor que fue enviado a otros bancos –porque el primero renunció a concederle el crédito– sin poder justificar su respuesta en el plazo acordado, puesto que dicho consumidor no habría hecho

---

perfección con las características especificadas por el comprador. Sin embargo, en dicha situación, debido al carácter objetivo que supone la conformidad o no con una vivienda, no puede entenderse de ningún modo que se ha aceptado oferta alguna.

<sup>119</sup> Algunos autores consideran que esta posición es errónea, dado que sólo puede corresponder al consumidor considerar si la oferta satisface o no sus necesidades y es acorde a lo que negoció con la entidad financiera. La existencia, por otra parte, de una cláusula que obligue al consumidor a aceptar cualquier oferta de préstamo debe ser considerada abusiva y tenerse por no escrita, dado que será contraria a las disposiciones de orden público. En este sentido, COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 102.

<sup>120</sup> Varios autores se han mostrado a favor de esta interpretación de incompatibilidad con el período de reflexión de diez días, entre ellos, TRUC-HERMEL, J. (2011). «La protection du consommateur», <http://www.particulier.jurispilote.fr/2011/10/la-protection-du-consommateur.html>, consultado el 19/11/13.

<sup>121</sup> CA, Paris, 19 novembre 1986, Pal 1987 I Som., p. 143. En este caso, el solicitante del crédito, después de negociar con la entidad financiera y que ésta le hubiera enviado una oferta adecuada a los términos inicialmente convenidos, de modo verbal, por las partes, rechazó aceptar el crédito. El Tribunal entendió que la acreditación por parte del consumidor del hecho de carecer de recursos para poder devolver el crédito era un motivo serio para negarse a aceptar la propuesta de préstamo. Por lo tanto, se consideró por parte del Tribunal que dicha negativa suponía que la condición del contrato de compraventa de vivienda no se cumplía y dicho contrato se terminaba por tanto automáticamente.

nada malo y, por tanto, no podría ser acusado de incumplimiento de los plazos suspensivos<sup>122</sup>.

La culpa del comprador es, además, más que cuestionable cuando la condición fracasa como resultado de la negativa de la entidad crediticia a concederle el crédito debido a que considere que la garantía ofrecida o la capacidad de pago resultan insuficientes. Resulta complejo asimilar la culpa de un comprador con el argumento de haber sobreestimado su capacidad de reembolso, tal y como ha sostenido la jurisprudencia<sup>123</sup>.

#### d) La importancia del período de vigencia de la condición

El período de tiempo de validez de la condición suspensiva viene estipulado por la normativa como un mínimo, establecido en un mes, y puede ser prolongado a decisión de las partes. La cues-

---

<sup>122</sup> Cass. Civ. I, 17 juillet 1993, *Audijuris* n.º 35, p. 15. Caso que enfrentó a la Señora Tonnerre contra Gineste. El Tribunal consideró que la cláusula contractual por la cual, en caso de ausencia de respuesta de la entidad de crédito a la solicitud de concesión de un préstamo en el período acordado se considera que se le ha concedido el préstamo, era contraria a la Ley. El Tribunal consideró que, incluso con el sólo hecho de hablar con otras entidades financieras con la finalidad de obtener mejores condiciones en el préstamo, sin ser capaz de cerrar acuerdo alguno con ellas en el plazo fijado en el contrato, eximía al consumidor de responsabilidad y no se le podía acusar de incumplimiento contractual.

<sup>123</sup> Tribunal Grande Instance Rennes, 29 juin 1987. Se dirimía la cuestión de si el comprador había o no actuado de mala fe por el hecho de no haber conseguido la financiación necesaria para la compra de la vivienda en cuestión, dentro del período de tiempo establecido en el contrato. La sentencia afirma: «*Por hipótesis, es por esta razón —la sobreestimación de capacidad de reembolso por parte del solicitante— con la que más frecuencia los organismos de crédito rehúsan en último extremo, la falta de garantías reales, otorgar los créditos solicitados por los prestatarios audaces/arriesgados e inicialmente mal informados de las exigencias del préstamo; admitir esta «ligereza» como constitutiva de una falta no tendría en cuenta el objetivo de la ley de 1979 en la medida en que ninguno de los candidatos para el préstamo puede pretender saber desde el principio cuáles serán concretamente las exigencias del prestamista (...)*». («*Que par hypothèse, c'est bien pour ce motif que le plus souvent les organismes de crédit refusent en dernière analyse, faute de garanties réelles, d'octroyer les crédits sollicités par des emprunteurs audacieux et initialement mal informés des exigences du prêteur; qu'admettre cette «ligèreté» comme constitutive d'une faute serait méconnaître l'objectif de la loi de 1979 dans la mesure où aucun candidat à l'emprunt ne peut prétendre savoir dès le départ ce que seront concrètement les exigences du prêteur (...)*»).

La Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial busca, al establecer la necesidad de la educación financiera del consumidor, que el solicitante de crédito sea consciente desde un primer momento de su capacidad económica y de la posibilidad real que tendrá en el futuro de devolver el préstamo. Igualmente, también refleja la famosa y polémica necesidad de advertir al consumidor respecto de las consecuencias que se derivarían de un posible incumplimiento de sus obligaciones cuando el crédito esté garantizado por una hipoteca o por otra garantía comparable sobre bienes inmuebles de uso residencial. Medidas, ambas, que parecen buscar la exención de responsabilidad de la entidad financiera cuando el comprador deudor no haya podido cumplir con sus obligaciones. Da la impresión incluso de dejar en un segundo plano la necesidad de la entidad financiera de la correcta evaluación de la solvencia del cliente, obligación que viene recogida en la normativa española con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

ción es sencilla si las partes han especificado claramente en el contrato cuál es el período exacto que se concede al comprador para conseguir cumplir la condición. El problema fundamental respecto a esta cuestión deviene cuando las partes no han especificado cuál es la duración de la validez de la condición suspensiva.

El comprador bajo condición de obtención de un préstamo puede comprometerse por acuerdo entre las partes a solicitar el préstamo a una entidad financiera en particular, y también en un plazo determinado<sup>124</sup>.

Los autores cuestionan la naturaleza contractual que reconoce a la responsabilidad el artículo 1178 del Code Civil<sup>125</sup>.

La mayoría de la doctrina se inclinaba por una responsabilidad delictual<sup>126</sup>. Estos autores consideraban que si la condición de la hipótesis no se cumplía, se consideraba que la venta jamás había tenido lugar, de modo que la desaparición del contrato excluía la responsabilidad de que pudiera ser contractual.

La posición actual de la jurisprudencia ha evolucionado y cambiado respecto de lo que afirmaban autores como Demolombe<sup>127</sup>,

<sup>124</sup> Tal y como señala COLLART DUTILLEUT, F., (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 101.

<sup>125</sup> Artículo 1178 del Code Civil establece lo siguiente: «*La condición se considerará cumplida cuando el deudor está obligado bajo esta condición, que impedía la finalización*». («*La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement*»).

<sup>126</sup> LAURENT, DEMOLOMBE, PLANIOL y RIPERT, entre otros, como señala COLLART DUTILLEUT, F., (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 136.

<sup>127</sup> 22 novembre 1976, JCP.1978. II.18903, obs. Stemmer; *Rép. Defrénois* 1978, artículo 31788, n.º 43, obs. Aubert. El litigio enfrentó a los señores Cambus, que eran los vendedores, contra los señores Guillaume, compradores. El contrato firmado establecía la compra bajo la condición suspensiva de la obtención de un préstamo bancario en un período de tiempo determinado, sin perder el derecho de realizar la venta incluso en el caso de que el préstamo no les fuera concedido. El contrato establecía que, en el caso de que los compradores no consiguieran el crédito en el primer intento, éstos estaban obligados a seguir buscando la financiación necesaria para realizar la compra y conseguir el dinero preciso. En primera instancia, los jueces entendieron que el contrato establecía la obligatoriedad de que los compradores, en todo caso, obtuvieran un préstamo para poder adquirir la vivienda, una obligación que los vendedores aseguran que no querían incluir en el contrato. Los jueces, además, entendían que el contrato existía un compromiso firme de adquirir la vivienda, pero que éste era contradicho por la propia existencia de la condición suspensiva existente en el contrato, dejándolo a la arbitrariedad de los compradores. El Tribunal, además, destacó que la entidad financiera a la que debía pedirse el crédito estaba indeterminada, lo cual aumentaba todavía más la capacidad unilateral de decisión de los compradores. Sin embargo, el Tribunal entendió que los compradores gozaban, según el contrato, de capacidad unilateral de decisión respecto a si terminaba por cumplirse o no la condición suspensiva estipulada en el contrato, pero que ésta no terminaba de ser real. Y no era real porque no dependía únicamente de ellos la celebración o no del contrato en último término, puesto que intervenía un tercero en la decisión –la entidad financiera–. La decisión, pues, implicó que no surtiera efecto alguno la condición.

Es importante, también, destacar la fecha de esta Sentencia. El 22 de noviembre de 1976, fecha en que se produjo este pronunciamiento judicial, la normativa francesa de vinculación contractual todavía no había sido aprobada, si bien la tesis de Bernard Teyssie

considerando que si no se produce el cumplimiento de la condición por culpa de una de las partes, pero sin que medie la intención de esta parte, el fallo de esta condición no tiene ningún efecto retroactivo, como señala el artículo 1179 del Code Civil<sup>128</sup>. El supuesto se produce, por ejemplo, en el momento en que los compradores solicitan financiación a una entidad de crédito pero no les es concedido dicho crédito, a pesar de realizar todos los pasos pertinentes para su consecución.

Ahora bien, ¿cuál es el período de vigencia de la condición si no se ha estipulado nada por las partes? La ley sólo establece el mínimo, de modo que resulta necesario que analicemos si es posible inferir de ella que automáticamente el período será de un mes. ¿Podemos entender que, si las partes no dicen nada, están aceptando tácitamente que la duración de la validez de la condición sea de un mes?

Una parte de la doctrina francesa parece responder afirmativamente a esta cuestión, aunque contestan a esta pregunta estableciendo una distinción. La doctrina admite, por un lado, que «*en el caso de que los contratantes inserten la condición, pero sin precisar la duración de su validez, el período de un mes se corresponderá con su voluntad implícita*»<sup>129</sup>. De otro lado, esta misma corriente doctrinal afirma que si el contrato es ficticiamente reputado bajo la condición suspensiva, la ambigüedad de la ley no permite aportar calificación cierta.

A juicio de Collart Dutilleul<sup>130</sup>, esta serie de afirmaciones son erróneas. Para Collart, debe acudir al Code Civil, concretamente a su artículo 1176<sup>131</sup>. Este artículo 1176 establece que cuando una

---

ya había sido publicada y el debate en la comunidad jurídica francesa respecto a la vinculación contractual ya existía.

<sup>128</sup> Artículo 1179: «*El cumplimiento de la condición tiene un efecto retroactivo a la fecha en que se hizo el compromiso. Si el acreedor murió antes del cumplimiento de la condición, sus derechos pasan a su heredero*». («*La condition accomplie a un effet rétroactif au jour auquel l'engagement a été contracté. Si le créancier est mort avant l'accomplissement de la condition, ses droits passent à son héritier*»).

<sup>129</sup> «*Dans le cas où les contractants auront inséré la condition, mais sans préciser sa durée de validité, le délai d'un mois sera censé correspondre à leur volonté implicite*». En este sentido, JESTAZ, LANCEREAU y ROUJOU DE BOUBÉE, «*L'information et la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier*», *Rev. dr. immob.* 1979.409.

<sup>130</sup> COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, p. 100.

<sup>131</sup> Artículo 1176 del Code Civil: «*Cuando una obligación se contrae con la condición de que un suceso ocurra en un período determinado, esta condición se considera fallida cuando el tiempo ha expirado sin que el suceso haya ocurrido. Si no se ha fijado el tiempo, la condición puede todavía ocurrir, y se considera fallida cuando exista la certeza de que el suceso no ocurrirá*». («*Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas*»).

obligación se contrae bajo la condición de que el acontecimiento se produzca en un tiempo determinado, dicha condición se considera fallida cuando el período de tiempo ha transcurrido sin que haya sucedido. Continúa el artículo 1176 del Code Civil añadiendo que si no hay un período de tiempo fijado, la condición siempre puede realizarse, y sólo decae cuando existe la certeza de que el evento no va a ocurrir. Por lo tanto, concluye Collart Dutilleul, dado que la ley en este aspecto no es ambigua, sino directamente silenciosa, habrá que admitir que el contrato continúa hasta que se alcance la certeza de que el evento no sucederá.

En el supuesto que estamos estudiando, sólo decaería, de seguir al pie de la letra este precepto, cuando todas las entidades financieras rechazasen conceder un préstamo al comprador, lo cual no resulta aceptable.

Por esto mismo, resulta más razonable acudir para solucionar el problema al artículo 1175 del Code Civil<sup>132</sup>, como señala Collart<sup>133</sup>. El artículo 1175 señala que cualquier condición debe llevarse a cabo en la forma que probablemente las partes hayan querido. Esto puede suponer una investigación por parte del juez de lo que las partes querían –que difícilmente, al menos por parte del vendedor, consistirá en que el comprador disponga de un amplio período de tiempo para conseguir la financiación–. y descubrir, si es posible, un período implícito en el contrato<sup>134</sup>. La solución casuística deviene como la más factible en este caso.

<sup>132</sup> Artículo 1175 del Code Civil: «Toda condición debe ser cumplida de la manera que las partes probablemente quisieron y entendieron». («Toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût»).

<sup>133</sup> COLLART DUTILLEUL, F. (1988), *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, París, Sirey, p. 101.

<sup>134</sup> En este sentido, la sentencia Civ. 3<sup>e</sup>, 3 février, 1982, *Bull. Civ.*, III, n.º 37, p. 24; D.1982. I. R.532, obs. Ch. L. El asunto enfrentó al comprador y demandante, el señor Basset, frente a los vendedores y demandados, el matrimonio Roberto. Las partes firmaron, el 21 de agosto de 1973, un contrato de compraventa de un solar, bajo la condición suspensiva de la obtención del permiso de construcción en el mismo. El permiso de construcción se obtuvo el 15 de enero de 1974. Para aquella fecha, las partes ya habían firmado un segundo contrato de compraventa, en septiembre de 1973, que ampliaba el plazo de la condición suspensiva concedido para la obtención del permiso de construcción. En ese nuevo acuerdo, además, las partes especificaban que el período de cumplimiento de la condición suspensiva, si fuera necesario a objeto de obtener el permiso de construcción definitivo, se ampliaría si fuera necesario. El inicio de la construcción se demoró un período de tiempo –que la Sentencia no especifica–. lo que supuso que los vendedores hicieran saber al señor Basset la finalización del plazo concedido para la venta y que, por tanto, la operación no se llevaría a cabo. El señor Basset mostró su disconformidad con la decisión unilateral de los vendedores. Posteriormente, el 5 de junio de 1979, el señor Basset intentó proceder a la adquisición del terreno de los señores Roberto, en las condiciones estipuladas en el contrato original. Los vendedores se negaron. El Tribunal de Aix-en-Provence, en Sentencia de 10 de junio de 1980, consideró que el acuerdo había caducado.

La Sentencia de 3 de febrero de 1982, por su parte, ratificó la decisión del Tribunal de Aix-en-Provence, al considerarlo compatible con lo recogido en el artículo 1176 del Code Civil. Señaló también que el artículo 1175 del Code Civil establece que los acuerdos se

#### IV. CONCLUSIONES

Después de realizar el análisis del Derecho francés en materia de vinculación contractual entre los préstamos con garantía hipotecaria y la compraventa de viviendas, podemos extraer algunas conclusiones.

1. La necesidad de uso de un bien como la vivienda está fuera de toda duda, por eso mismo se le dota de una especial protección y todas las reglamentaciones nacionales e internacionales le dedican la importancia que merece, si bien el problema es su escaso desarrollo posterior, que impide materializar esas buenas intenciones en medidas tangibles. La imposibilidad de acceso a una vivienda sin la solicitud de un préstamo con garantía hipotecaria resulta, en la mayoría de los casos, lo habitual en estas operaciones, donde la vinculación entre un contrato y otro resulta más que evidente.

2. La aprobación en Francia de las Leyes n.º 78-23, de 10 de enero de 1978 y n.º 79-596, de 13 de julio de 1979, colocó al país en una situación destacada en el panorama mundial respecto de la implementación de la teoría de la vinculación contractual, llegando a unos niveles todavía no alcanzados por la legislación de nuestro país. En la actualidad, con ambas normas incluidas en el Code de la Consommation, el desarrollo de la teoría de la vinculación está mucho más avanzado que en España y en el Derecho de la Unión Europea. El hecho de disponer de una normativa específica para los bienes inmuebles implica una novedad en el panorama legislativo que debe ser estudiada en profundidad y servir de base para un posible desarrollo futuro tanto en el continente como en nuestro país.

3. Con la intención de ofrecer la máxima protección posible al consumidor, el legislador francés ha establecido una serie de garantías que terminan por desequilibrar la balanza a favor del comprador de vivienda. Falta un equilibrio de las partes en este punto, dado que se opera desde la premisa de que el consumidor es siempre ignorante y el vendedor, un experto. La existencia del principio de la buena fe debería permitir establecer un punto inicial más parejo entre ambas partes, a fin de conseguir que la defensa de

---

llevarán a cabo según las partes hayan acordado, pero que el juez puede investigar cuál es la intención de cada una de las partes si no queda claro en el contrato. De esta forma, el Tribunal llegó a la conclusión de que no puede exigirse por una de las partes –el comprador en este caso–, que se mantengan las condiciones de la adquisición originalmente pactada durante un período de tiempo que, en este caso, era de seis años.

los derechos de la que será habitualmente la parte más débil –el consumidor– no interfiera en exceso en los de la otra parte.

4. Un contrato realizado bajo la condición resolutoria de la no conclusión implica que, apurando los plazos al máximo, el comprador de una vivienda disponga de al menos cinco meses para decantarse por qué vivienda adquirir, dado que las condiciones del préstamo no variarán. Todo ello, si las partes no han convenido además ampliar el plazo legal. Esto, que en un principio puede parecer fuente de problemas y controversia, no ha suscitado, sin embargo, ningún gran problema en el mercado francés.

5. Una vez adquirida la vivienda, cuando el comprador precisa de un préstamo con el que pagarla, el consumidor dispone de al menos un mes para obtenerlo. En ese período de tiempo, un comportamiento dirigido a la consecución de la condición resultará fundamental para que no incurra posteriormente en responsabilidades y se considere el contrato perfeccionado por el hecho de no realizar los pasos necesarios para conseguir financiación. Igualmente, con ambas partes actuando de buena fe, la ventaja de la situación del comprador es evidente, dado que ni siquiera está obligado a informar de que necesitará la concesión de un préstamo para poder financiar la vivienda, sino que esto se presupone a no ser que las partes acuerden lo contrario y el comprador lo incluya en el contrato de compraventa.

6. Tanto el artículo 312-12 del Code de la Consommation, como el 312-16, muestran la posibilidad de vincular crédito y compra de vivienda, de un modo que no contempla el legislador español. Si bien la duración de cuatro meses de la condición estipulada en el 312-12 puede parecer en un principio la más problemática, por tratarse de un período de tiempo superior, lo cierto es que tanto la doctrina como la práctica jurisprudencial han centrado más sus esfuerzos respecto del artículo 312-16 por los problemas derivados del mismo.

7. Por todo lo anterior, resulta necesario un mejor equilibrio en la normativa francesa entre ambas partes. Si bien es cierto que la teoría de la vinculación contractual está mucho más desarrollada que en nuestro país, pueden identificarse aspectos mejorables. Aspectos tales como el exceso de protección del que disfruta el consumidor y el plazo de cinco meses mínimo que la oferta de la entidad de crédito puede estar vigente sin ser operativa. Una vigencia tan amplia que puede tener como consecuencia una oferta fuera del mercado, que sólo beneficiará en todo caso al consumidor, pues será la única parte legitimada para decidir hasta cierto punto si continuar o no adelante con la operación.

## V. BIBLIOGRAFÍA

- BIHL, L. (1978). «La loi n.º 78-23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information du consommateur». *La semaine juridique*. SJ/G – I. – 33, (2909).  
— (1986). *Le droit de la vente*, Paris, Dalloz.
- BOURGOIGNIE, T. (1981). *L'aide juridique au consommateur*, Bruselas, Cabay.
- CALAIS-AULOY, J. (dir.). (1981). *Le Droit de la Consommation en France*, Southampton, Van Nostrand Reinhold Co. Ltd, Berkshire.
- CALAIS-AULOY, J. / STEINMETZ, F. (1996). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz.
- CALAIS-AULOY, J. / TEMPLE, H. (2010). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz, 8.ª edición.
- CAS, G. / FERRIER, D. (1986). *Traité de droit de la consommation*, Paris, Presses Universitaires de France.
- CASADO CERVIÑO, A. (1983). «El crédito al consumo y la protección de los consumidores». *Revista de Derecho bancario y bursátil*. n.º 11, julio-septiembre 1983, 481-530.
- CHARDIN, N. (1988). *Le contrat de consommation de crédit et l'autonomie de la volonté*, Paris, Librairie Générale de droit et de jurisprudence.
- COLLART DUTILLEUL, F. (1988). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, 1.ª ed.  
— (1996). *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, Paris, Sirey, 6.ª ed.
- COLLART DUTILLEUL, F. / DELEVEQUE, P. (1991). *Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, 1.ª ed.  
— (2011). *Contrats civils et commerciaux*, Paris, Dalloz, 9.ª ed.
- DAGOT, M. (1980). «Vente d'immeuble et protection de l'acquéreur-emprunteur (loi du 13 juillet 1979)». *La semaine juridique*. SJ/G. – I. – 9, (2973).  
— (1980). «Prêt immobilier et protection de l'emprunteur (loi du 13 juillet 1979)». *La semaine juridique*. SJ/G. –I, (2979).  
— (1981). «L'interdépendance entre l'acquisition du terrain et la construction du logement au regard de la loi du 13 juillet 1979». *La semaine juridique*. SJ/G. –I. –21, (3027).
- DEROUSSIN, D. (2007). *Histoire du droit des obligations*, Paris, Economica.
- FAGES, B. (2007). *Droit des obligations*, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.
- FALLETTI, F. (1981). *La vente à crédit des biens de consommation*, Paris, Librairie de la Cour de Cassation.
- GIORGIANI, M. (1937). *Negozi giuridici collegati*. *Riv. it. sciencz. Giur*
- GOUBEAUX, G. (1979). «Remarques sur la condition suspensive stipulée dans l'intérêt exclusif d'une des parties». *Rép. Not. Defrénois*. (31987).
- GROSLIÈRE, J.-C. / SAINT-ALARY HOUIN, C. (1993). «Promotion immobilière – vente d'immeuble». *Revue Droit immobilier*. 15 (1), janvier-mars 1993, 89-91.
- HAMEL, J. (dir.). (1953). *Études de Droit Commercial*, Dalloz, Paris.
- HEUGAS-DARRASPEN, H. / SALVANDY, J. (2011). «La «face cachée» d'une réforme du crédit immobilier dans la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 modifiée». *Gazette du Palais*. 25 juin 2011, n.º 176, p. 21 et s.
- LAGARDE, X. (2002). «Prévenir le surendettement des particuliers». *JCP éd. G*.
- LÓPEZ FRÍAS, A. (1994). *Los contratos conexos*, Barcelona, Bosch.
- MANARA, C. (1998). «L'abus par le consommateur de son droit». *Petites affiches*. 18 mai 1998, n.º 59, 5-7.
- MESTRE, J. / FAGES, B. (2005). «L'obligation de bonne foi suppose l'existence de liens contractuels». *RTD civ*.

- MEYFARTH, I. (2005). «La protection de l'emprunteur dans le cadre du crédit à la consommation (art. L. 311-1 et s. Code de la consommation). *La protection du faible par le droit civil, Séminaire franco-allemand à Berlin du 6 au 9 juillet 2005*.
- MOUSSERON, J.-M. (1995). *Après le Code de la consommation, grands problèmes choisis, actes du colloque du 24 janvier 1994 de l'Université de Reims*, Paris, Librairie de la Cour de Cassation.
- NICOLÒ, R. (1937). Deposito in funzione di garanzia e inadempimento del depositario. *Foro it.*, núm. I.
- NOBLOT, C. (2012). *Droit de la consommation*, Paris, Montchrestien lextenso éditions.
- PAISANT, G. (1990). «La loi du 13 décembre 1989 relative au surendettement des ménages», *JCP*, I, 3457, n.º 77.
- PÉRINET-MARQUET, H. (1993). «Propriété et droit immobilier». *La semaine juridique*. [JCP], Éd. G, n.º 15, (3668), 165-168.
- PICOD, Y. (1990). «La clause résolutoire et la règle morale». *La semaine juridique*. Éd. G, n.º 20, t. I. (3447).
- (2010). *Droit de la consommation*, Paris, Dalloz-Sirey.
- ROCHE-DALAN, J. (1996). «Le domaine d'application des lois Scrivener», *Revue trimestrielle de droit commercial et de droit économique*, n.º 1, janvier-mars 1996, 49.<sup>a</sup> année, 1-30.
- SCHMIDT-SZALEWSKI, J. (1989). «Les conséquences de l'annulation d'un contrat». *La semaine juridique*, n.º 25, SJ/G. -I. -27, (3397).
- TERRÉ, F. (2009). *Pour une réforme du droit des contrats*, Paris, Dalloz.
- TEYSSIE, B. (1975). *Les groupes de contrats*, Paris, Librairie Générale de droit et de jurisprudence.
- VERDIER, J. M. (1955). *Les droits éventuels. Contribution à l'étude de la formation sucesive des droits*, Paris, Rousseau.