

SAP de Málaga de 29 enero 2009: estipulación de un préstamo personal: no puede vincular una vivienda y ser oponible a tercero: el derecho de crédito sólo se puede hacer valer frente al sujeto obligado a cumplir la prestación.

NOTA: La Audiencia Provincial de Málaga declara haber lugar al recurso de apelación interpuesto contra la sentencia pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia, que denegó la cancelación registral del crédito hipotecario a pesar de haberse abonado por el recurrente, comprador de la vivienda, el importe del mismo pendiente a la fecha de su adquisición. La denegación se basó en la existencia de otro préstamo personal concertado por los vendedores, que vinculaba la vivienda. Ésta fue vendida haciéndose referencia en la escritura al crédito hipotecario constituido a favor de CREDIFIMO, pero declarándola libre de cualquier otra carga o gravamen (el propio vendedor declaró en el juicio que el comprador no fue informado en ningún momento de la existencia del préstamo personal, concertado con esa misma entidad).

Acreditada en autos la buena fe de la parte recurrente, la cuestión jurídica básica se centró en dilucidar sobre la posibilidad de que una obligación personal pueda vincular un inmueble y ser oponible a tercero, debiendo entender por tal no sólo el que reúna las condiciones del llamado hipotecario, sino a todas aquellas personas ajenas a la relación contractual entre prestamista y prestatario. Concluye la Audiencia que la respuesta ha de ser negativa, porque la distinción básica y clásica entre derecho real y derecho de crédito radica en que el derecho real es oponible "erga omnes", en tanto que el derecho de crédito sólo se puede hacer valer frente al sujeto obligado a cumplir la obligación.

En íntima conexión con la cuestión jurídica principal y no menos importante es la relativa a la imputación de pagos. Habiéndose imputado el pago por el comprador-recurrente al préstamo hipotecario, la entidad financiadora CREDIFIMO, de un modo completamente ilegal, desvió dicho pago al préstamo personal concertado, junto con el hipotecario, por los vendedores de la vivienda. Este hecho supone una clara vulneración de lo establecido en el artículo 1172 del Código Civil, de acuerdo con el cual el pago se imputará en primer lugar a la deuda que señale el deudor. Si bien es cierto que una de las cláusulas del préstamo personal especificaba que los deudores tendrían que cancelar éste antes que el hipotecario, no lo es menos que la entidad financiera no debería haber aceptado el pago. Sin embargo, habida cuenta que los compradores-recurrentes desconocían por completo la existencia del préstamo personal y que el pago realizado fue imputado por éstos al préstamo hipotecario, y aceptado por la financiera, la Audiencia, acertadamente, declara procedente la cancelación del crédito hipotecario interesada por el recurrente, sin perjuicio de las acciones que a CREDIFIMO correspondan contra los vendedores que concertaron el préstamo personal.

M^a Ángeles Zurilla Cariñana.