

El hecho de que los compradores no obtengan financiación, no justifica la resolución del contrato de compraventa de vivienda

La Sentencia 60/2012, de ocho de marzo, del Juzgado de Primera Instancia nº 14 de Valencia, enjuicia un supuesto de resolución contractual instada por los compradores de una vivienda y un garaje, como consecuencia de la no obtención de la financiación necesaria para hacer frente al pago del precio pactado con la entidad vendedora. Como puede advertirse, la particularidad del supuesto concreto reside en que son precisamente los compradores quienes demandan la resolución (y consiguiente devolución de la parte del precio ya abonado), fundamentando su reclamación en la estipulación contractual que prevé que el vendedor pueda resolver el contrato, en los supuestos de incumplimiento por parte de la parte compradora de las obligaciones asumidas.

En primer lugar, la sentencia reseñada recuerda a los demandantes que, según reiterada jurisprudencia, quién demanda resolución contractual (art. 1124 CC) tiene que acreditar que ha cumplido las obligaciones que le correspondían (STSS 29 de febrero de 1988, 9 de octubre de 1992, 3 de julio de 1995 y 1 de marzo de 2003). En el caso de autos, no concurre dicha circunstancia, puesto que los actores instan la resolución del contrato, precisamente, con base en su propio incumplimiento. Por ello, el Juzgado resuelve desestimando la pretensión aducida por la parte demandante.

En segundo lugar, se plantea la posibilidad de que la no obtención de financiación por parte de los compradores podría suponer imposibilidad sobrevenida suficiente para provocar la resolución del contrato (artículos 1182 a 1184 CC). En este sentido, el Juzgado de Primera Instancia, recuerda los exigentes requisitos que la jurisprudencia ha venido estableciendo para conceder la resolución contractual por imposibilidad sobrevenida: a) imposibilidad objetiva, absoluta y duradera; b) no imputable al deudor o provocada por él mismo; c) imprevisibilidad (por todas, STS 26 de Diciembre de 2006), terminando por considerar que dichos requisitos no concurren y que por ello la demanda debe ser desestimada. En este sentido, la resolución se apoya en el hecho de que los compradores no han probado de manera efectiva que no pudieran obtener financiación (Art. 217 LEC), constando únicamente la denegación de la financiación por parte de una entidad bancaria y no habiendo acreditado los actores que dicha circunstancia no les fuese imputable.

No obstante, la resolución establece algunos de los medios de prueba posibles que, de haber sido introducidos en el proceso, podrían haber llevado a estimar la resolución por imposibilidad sobrevenida de incumplimiento, tales como: la acreditación de la situación de desempleo, el estado económico y los recursos de los compradores al tiempo de la firma y en el momento de denegación de la financiación, o la prueba de haber acudido en vano a otras entidades bancarias en busca de dicha financiación. En definitiva, la resolución recuerda a los demandantes que, en estos supuestos, no basta invocar la situación general de grave crisis económica, sino que es necesario probar su incidencia en cada caso concreto.

Finalmente y en línea con lo anterior, el Juzgado de Primera Instancia determina que el comportamiento de la entidad vendedora no puede ser considerado abusivo, por cuanto no le es exigible optar por la resolución ante el impago de los compradores (facultad resolutoria en interés del vendedor).

Una vez analizado el contenido y fallo de la sentencia, cabría preguntarnos si habría podido resultar aplicable al caso concreto la doctrina de los contratos vinculados. En este caso, una vez descartada la aplicación de la Ley de crédito al consumo, cabría plantearse si el contrato de compraventa se encontraba efectivamente vinculado al contrato de financiación (en tanto que únicamente ambos conectados servirían a la finalidad práctica perseguida). En este sentido cabe recordar que el Tribunal Supremo ha admitido la existencia de contratos vinculados al margen de la Ley de crédito al consumo. (MARÍN LÓPEZ, M.J.: <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2010/6-2010-3.pdf>). Así pues, de entender que existe dicha conexión (no sin dificultades), podría igualmente sostenerse que la no obtención por parte de los compradores de la financiación pretendida, podría afectar a la propia eficacia del contrato de compraventa.

Miguel Fernández Benavides