



FALTA DE ENTREGA DE ACCESORIOS EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE Y LA DEPURACIÓN DE RESPONSABILIDADES *

Helena Palomino Moraleda **
Profesora Ayudante
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 20 de diciembre de 2023

1. HECHOS

Una OMIC traslada a CESCO la siguiente consulta:

La crisis económica que atravesó España en los primeros años del presente siglo provocó que unos bloques de pisos entraran en concurso de acreedores cuando su construcción estaba llegando a su fin. Se realizó el pago de las deudas a todos los proveedores, incluso adjudicándoles inmuebles y plazas de garajes. Posteriormente, la Sareb pasa a gestionarlos, rehabilitándolos y vendiéndolos desde principios de 2023.

Los inmuebles constan de un aparato de aire y calefactores. Tras la compraventa, los nuevos propietarios observan que en el inmueble no están los mandos con los que activar estos electrodomésticos, lo que imposibilita su uso. Sareb les informa que ellos adquirieron los inmuebles sin mandos ya que el instalador no los entregó cuando terminó porque “se le quedó a deber dinero por todo el trabajo que realizó en los pisos”, tampoco entregó documentación alguna de los aparatos, garantía, manuales de funcionamiento,

* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.

** ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3196-3251>



etc. Ante esta respuesta, los nuevos propietarios se ponen en contacto con el electricista quien les comunica que “si quieren los mandos deben pagar de media 55€ cada piso”, argumentando que “le dejaron de pagar mucho dinero”.

Se pregunta a CESCO lo siguiente: ¿El electricista puede negarse a entregar los mandos?
¿A quién debe reclamarse los mandos, al vendedor del piso o al electricista?

2. RESPUESTA

2.1. Obligación del electricista de entregar los mandos

El concurso de acreedores procede en caso de insolvencia del deudor, ex art. 2 de la actual Ley concursal (en adelante “LCon”). El objetivo del concurso de acreedores no es otro que el de asegurar la continuidad de la empresa aun cuando se atraviesa una situación de dificultad financiera. Esta finalidad conservativa se aprecia en los arts. 156 y ss LCon: con la declaración de concurso no se vean afectados los contratos en los que es parte la empresa insolvente.

Entre los proveedores que se encontraban en la lista de acreedores estaba el electricista. La constructora suscribió con este un contrato de prestación de servicios con el fin de provisionar, en todos los inmuebles, aparatos de aire y calefactor. Así, la obligación del electricista consiste en instalar estos aparatos para la satisfacción esperada en los vecinos, que no es otra que la de aclimatar el entorno. Si bien es cierto que la instalación se llevó a cabo, la inexistencia de mando para su utilización hace que la causa del contrato no haya sido satisfecha y por tanto el contrato no haya sido cumplido conforme a las condiciones pactadas. Tomamos, para dar respuesta a esta consulta, el “mando” como un elemento imprescindible para la utilización de los aparatos, sin el cual la instalación realizada por el electricista no puede ser utilizada; en caso de que los aparatos pudieran funcionar sin este elemento las siguientes precisiones encontrarían matices distintos.

Cómo consecuencia de la aplicación del art. 158 LCon, y ya que la constructora no había cumplido su obligación de pagar al electricista sus honorarios, al abrirse el concurso esta obligación no expiró, sino que el cumplimiento se hizo con cargo a la masa pasiva del concurso. En la consulta se nos traslada que, aún en los tiempos propios del concurso de acreedores de la constructora, el electricista recibió la remuneración por los servicios prestados; pudiendo incluso ser satisfechos mediante la cesión de bienes, medio de pago que permite el art. 1175 CC. Si ciertamente el electricista recibió sus honorarios, la constructora se liberó con este pago de su responsabilidad lo que ante el incumplimiento del electricista, quedaba legitimada para la reclamación del cumplimiento del contrato, ex art. 1124. Sin embargo, y aunque el electricista debió entregar los mandos para cumplir



con la obligación contractual asumida (arts. 1258 y 1278 CC), lo cierto es que el ejercicio de la acción de cumplimiento ha prescrito.

La Ley 42/2015, de 5 de octubre actualizó el régimen de prescripción de nuestro Código Civil, pasando las acciones personales de 15 a 5 años (1964.2 CC). De los hechos expuestos se desprende que el contrato con el electricista tuvo lugar con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley por lo que las acciones que pudieran derivarse del mismo han estado sometidas a un periodo transitorio que finalizaba inicialmente el 7 de octubre de 2020 y finalmente, debido a la suspensión de plazos procesales provocados por la pandemia del Covid- 19, expiró el 28 de diciembre de 2020.

El electricista tenía la obligación contractual de entregar los mandos para dar cumplimiento total a los servicios para los que había sido contratado pero el tiempo para reclamar este cumplimiento ya está sobrepasado.

2.1 Responsabilidad del vendedor

Los compradores de los inmuebles deben reclamar directamente al vendedor, Sareb. Es con este y no con el electricista con quien mantienen una relación contractual. Los contratos, cómo regla general, solo producen efecto entre las partes que los otorgan, art. 1257 CC.

La clave para resolver esta cuestión es si en su oferta inmobiliaria o en los contratos de compraventa, Sareb afirmaba que el inmueble estaba equipado con calefactores y aparatos de aire acondicionado. Supondremos que así fue, que Sareb afirmaba que los inmuebles estaban dotados de estos aparatos. El comprador dispone de dos vías para reclamar al vendedor:

Uno. El 1461 CC señala que el vendedor está obligado a entregar la cosa objeto de la venta. A la luz de los preceptos que regulan las obligaciones en general, señala el art. 1096 que cuando lo que debe entregarse es una cosa determinada, como ocurre en este caso, se puede compeler al deudor a que realice la entrega. Este artículo debe ser completado con el 1097 CC ya que el mando (así como las garantías, instrucciones etc.) no eran propiamente la cosa determinada objeto de la obligación (inmueble con aire acondicionado y calefactores) pero si un bien accesorio a ella, y por tanto también es obligatoria su entrega. Entendemos como bien accesorio todo aquello que pueda ser útil para el destino del inmueble comprado.

La falta de entrega del bien accesorio debe ser entendida cómo falta de conformidad con el bien objeto de compraventa y por tanto se trata de un incumplimiento contractual que



habilita al comprador a ejercer la acción de cumplimiento contractual o resolver el contrato, conforme al art. 1124 CC dentro de un plazo de 5 años desde que se entrega la vivienda.

Dos. Encontramos otra posible solución en la normativa de consumo. Admitimos como punto de partida que los compradores son consumidores y conocemos que Sareb es un empresario que celebra el contrato de compraventa con un propósito relacionado con su actividad. Tanto los calefactores como los aparatos de aire acondicionado son un bien de consumo. Sin embargo, llegados a este punto cabe preguntarnos: ¿el régimen de garantía previsto en los actuales arts. 114 y ss. LGDCU es también de aplicación a los bienes muebles que se incorporan a inmuebles o están colocados en ellos, como ocurre en nuestro caso?

Para MARÍN LÓPEZ es evidente que todos los bienes de consumo, entendidos como cosas muebles corporales según el art. 59.2 bis LGDCU, han de estar sometidos al régimen de los arts. 114 y ss. TRLGDCU. Responde a la pregunta que aquí nos formulamos¹ indicando que *a primera vista podría deducirse que no* – en referencia a la aplicación del régimen de garantía a los bienes muebles incorporados a los inmuebles-. *Jurídicamente estos bienes son consideramos inmuebles en nuestro derecho (art. 334 CC), y el art. 6 TRLGDCU únicamente califica como “producto” a los bienes muebles del art. 335 CC. Pero esta opinión debe ser matizada. La Directiva 1999/44/CE define a los bienes de consumo como bienes muebles corpóreos [artículo 1.2.b)], y como tal hay que calificar a algunos bienes muebles situados en los inmuebles, aunque se reputen inmueble conforme al art. 334 CC. De lo contrario se produciría un incumplimiento de la Directiva 1999/44/CE.- derogada por la Directiva (UE) 2019/771 de 20 de mayo de 2019-. Pues es evidente que todos los bienes de consumo a los que se refiere la Directiva han de estar sometidos al régimen de los arts. 114 y ss. TRLGDCU.* En conclusión, los calefactores y aparatos de aire acondicionado están sometidos al régimen de garantía del art. 114 LGDCU. Según se indica, las viviendas comenzaron a venderse en 2023 por lo que es de aplicación el actual régimen y no el previo a la entrada en vigor del RD-Ley 7/2021, de 27 de abril, aunque advierto que nada cambiaría.

Los bienes en cuestión no se ajustan a los requisitos de conformidad, subjetivos y objetivos, descritos en los artículos 115 bis y ter LGDCU. Entre otras faltas de

¹ MARÍN LÓPEZ, M.J. “Venta de vivienda con la cocina equipada, ¿quién responde de la falta de conformidad de los electrodomésticos?”, CESCO, 2022. Disponible en https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Venta_de_vivienda_con_la_cocina Equipada_quien_responde_de_la_falta_de_conformidad_de_los_electrodomesticos.pdf



conformidad, no son aptos para los fines que necesita el consumidor ni a los que normalmente se destinan estos bienes (art. 115 bis b) y 115 ter a) toda vez que no pueden ser utilizados y por tanto destinados al fin con el que han sido instalados, y cuya causa es la falta de entrega de accesorios e instrucciones (art. 115 bis c). Por lo tanto, existe una falta de conformidad con estos bienes por la que Sareb, como vendedor de la vivienda y de los precitados electrodomésticos que van incluidos, debe responder. El consumidor podrá ejercitar contra la sociedad el derecho a la reparación, sustitución, rebaja del precio o resolución conforme al art. 117 LGDCU.

Apresiasiamos que nos encontraríamos en otra situación si Sareb hubiera informado sobre la falta de mandos de los aparatos tanto en la oferta inmobiliaria como en el contrato. El consumidor estaría informado y habría consentido la compraventa contando con estas condiciones.

3. REFLEXIÓN FINAL

El art. 1124 CC habilita a la parte que ha cumplido su obligación a exigir el cumplimiento por la parte contraria. La constructora estaría legitimada para ejercitar esta acción frente al electricista. *A sensu contrario*, el electricista no estaría facultado para ejercer esta acción y reclamar, si así fuera, “el dinero que se le quedó a deber” como comunica a los vecinos. El 1124 CC solo legitima a la parte perjudicada, que es aquella que ha cumplido su obligación, posición que no ostenta el electricista al no cumplir íntegramente su obligación contractual ya que no hace entrega de los mandos que permitieran utilizar los aparatos para el fin que han sido contratados, infringiendo los arts. 1258 y 1278 CC. En caso contrario, se estaría incumpliendo el art. 1256 dejando el contrato al arbitrio de una de las partes.

Aunque en el caso objeto de consulta la acción del 1124 CC ya está prescrita, resulta interesante pensar quien estaría legitimado en este momento para su ejercicio. De la consulta se puede inferir que, para la construcción de los bloques de pisos en cuestión, se solicitó un préstamo, constituyéndose hipoteca sobre los inmuebles para garantizar el pago. Seguramente, el incumplimiento de los pagos abrió la vía de la ejecución hipotecaria, adquiriendo así la entidad prestamista los inmuebles. La crisis económica de 2008 llevó al gobierno de España a crear una sociedad anónima: la Sareb. *Constituida en 2012, por un periodo de 15 años, que tiene como objeto social la transferencia de activos, necesaria para desarrollar el proceso de reestructuración y saneamiento del sector bancario español. (...) En el apartado 2 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 9/2012 dispone que el objeto exclusivo de la Sareb es la tenencia, gestión y administración, directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que le transfieran las entidades de crédito que se determinan en la Disposición Adicional*



Novena de la ley 9/2012, así como de aquellos que pudieran de adquirir en el futuro. Las entidades de crédito con déficits de recursos propios se vieron obligadas, por decisión del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), a traspasar por cesión a la Sareb, a través de acto administrativo, determinadas categorías de activos dañados cuya permanencia en el balance de la entidad se consideraba perjudicial para su viabilidad. (Audiencia Provincial de Asturias (Sección 6ª) Sentencia núm. 97/2015 de 20 abril. AC 2015\1226).

En este contexto, se vislumbra que la entidad prestataria de la constructora fue una de las obligadas a traspasar a la Sareb determinados activos, entre los que se encontraban los bienes inmuebles objeto de la consulta. Así, finalmente estas viviendas llegan a manos de Sareb quien se encarga de gestionarlas y ponerlas a la venta. ¿Tendría derecho Sareb a interponer una acción de repetición frente al electricista por ser el responsable de la falta de cumplimiento del contrato?

Aunque la vivienda haya pasado de unas manos a otras, la realidad es que el contrato de servicios se suscribió entre electricista y constructora y su eficacia solo se despliega entre ambas partes, conforme al art.1257 CC que señala: *los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan*. La única legitimada para exigir el cumplimiento del electricista sería la constructora. Como excepción al principio de relatividad de los contratos nace la acción directa, que constituye un medio de protección al acreedor ya que refuerza la posibilidad del cumplimiento, al exigir el cumplimiento a un determinado deudor de su deudor que en última instancia sería la constructora que es de donde viene la transmisión de los inmuebles. Sin embargo, los supuestos de acción directa no son aplicables por analogía, están tasados y entre los previstos (arrendador frente al subarrendatario – arts. 1551 y 1552 CC – o mandante frente al sustituto del mandatario – art. 1722 CC) no se encuentra un supuesto donde tenga cabida los hechos de nuestra consulta.

Una segunda reflexión nos lleva a contemplar la reclamación frente a la constructora, quien en su origen es la obligada frente a los adquirientes a la entrega de la cosa determinada junto con sus accesorios, donde vendrían incluidos los mandos de los electrodomésticos, el art. 1097 CC. Esta vía podría explorarse conforme a la idea general de “nadie da lo que no tiene”, *"nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet"*,

En este sentido señala el Alto Tribunal en su sentencia Tribunal Supremo núm. 494/2022 de 22 junio² *que, al adquirir las viviendas de los anteriores propietarios, se subrogan en*

² RJ\2022\4131



todas las acciones que garantizan su dominio y defienden los derechos inherentes a la propiedad, ya que, tal y como ha venido estableciendo la jurisprudencia, pasan al segundo comprador las acciones que asisten a los directos adquirentes del inmueble contra la promotora. "No es tercero civil, a quien alcance la doctrina de la eficacia relativa del contrato del artículo 1.257 del Código civil, el causante de uno de los contratantes a título singular por acto intervivos (Sentencias de 5 de octubre de 1975, 3 de octubre de 1979 y 20 de febrero de 1981) y, por tanto, el comprador de una vivienda que la adquiere de quien fue comprador de ella al promotor, está activamente legitimado para reclamar de éste lo debido según el primer contrato de compraventa, como es que se instale el ascensor de acceso a las plazas de garaje". (Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 1981). Es reiterada la jurisprudencia que, por tanto, se manifiesta en el sentido de que "los derechos y obligaciones dimanantes del contrato trascienden, con excepción de los personalísimos, a los causahabientes a título particular que penetran en la situación jurídica creada mediante negocio celebrado con el primitivo contratante", así entre otros, sentencias de 12 de noviembre de 1960, 27 de junio de 1961, 9 de febrero y 5 de octubre de 1965, 25 de abril de 1975 y 3 de octubre de 1979. "Por virtud de la regla "nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet", el causahabiente a título particular está ligado por los contratos celebrados por el causante de la transmisión con anterioridad a ésta, siempre que influyan en el contenido del derecho transmitido" (sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 1977). En igual sentido y entre otras, la sentencia de 5 de mayo de 1961 declaró que "el comprador o adquirente recibe todas las acciones transmisibles que garantizan su dominio y defienden los derechos inherentes a la propiedad, resultando, por tanto, evidente, que está revestido de la acción que le concede el artículo 1.101 del Código civil con carácter general, sin distinguir si la finca ha cambiado o no de propietario".

Si en nuestro supuesto Sareb fuera un tercero adquirente tras sucesivos contratos de compraventa en los que se hubiera pactado que los inmuebles disponían de calefactor y aire acondicionado, podría accionar la vía de *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, incluso los actuales adquirentes de los inmuebles podrían hacer lo propio frente a la constructora con el fin de defender los derechos inherentes a la propiedad y reclamar que se cumpliera lo pactado en un original contrato de compraventa. Sin embargo, lo cierto es que las transmisiones de los inmuebles han pasado “de unas manos a otras” por negocios jurídicos diversos: ejecución hipotecaria y cesión impuesta por ley. Esto hace a que los adquirentes precedentes no recibieran la vivienda con unos accesorios pactados ni que la constructora los ofertara con estos detalles que ahora pudieran ser reclamados por no haber sido entregados. La transmisión nunca vino pactada con unas condiciones concretas, sino que las circunstancias fueron trasladando el título de propiedad más por obligación que por causa real de negocio de compraventa. Esta vía no tendría ningún recorrido.