

LA CONSTITUCIÓN DE UN “CRÉDITO PUENTE” NO COMPORTA LA OBLIGACIÓN DE CONCEDER ULTERIORMENTE EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

**SAP de A Coruña (Sección 3ª) Sentencia núm. 365/2014 de 28 noviembre
(JUR\2015\46205)**

Guillermo Sánchez Fernández
Estudiante de 3º curso del Grado en Derecho
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 22 de abril de 2015

1. Los hechos

Los demandantes eran titulares de una “cuenta ahorro vivienda” cuando solicitaron a la entidad bancaria un préstamo hipotecario para adquirir una vivienda en construcción. Los actores sostienen que la entidad les indicó que no habría problema para concederles el 100 % del total del valor de tasación de la vivienda a la entrega de la misma, siempre y cuando suscribieran un seguro de crédito hipotecario; si bien la entidad afirma que les indicó que “podrían llegar” a concederles el 100 % del valor de tasación. Con este fin, afirman que el Banco les recomendó suscribir un “crédito puente”, es decir, contratar en primer lugar un crédito de carácter personal de 40.000 € destinado al abono de la “entrada de la vivienda”, que a la entrega de la vivienda habría de convertirse en un préstamo hipotecario por el 100 % del valor de tasación de la vivienda. Los actores pensaron que esta solución era provisional, hasta el momento de constituir la escritura del préstamo hipotecario.

Cuando finalmente se terminó de construir la vivienda, los actores solicitaron a la entidad bancaria la constitución del préstamo hipotecario, mostrando ésta su negativa a conceder el préstamo íntegro (287.500 €), concediéndoles sólo el 80% del valor de tasación del inmueble (230.000 €). El motivo de esta denegación, según los demandantes, es que la tasación que hizo de la vivienda la tasadora contratada por la entidad “no llegaba para conceder el 100% de la hipoteca”, por lo que solicitaron una nueva tasación a otra tasadora que, a pesar de ser más elevada que la primera tasación, no fue suficiente para poder otorgar el préstamo íntegro. Sin embargo, la entidad crediticia asegura que esta denegación se debió a “los criterios de riesgo vigentes en ese momento” en la entidad.

Los clientes no buscaron soluciones en otras entidades bancarias y la entidad demandada les ofreció ampliar el préstamo hipotecario, siempre y cuando aportasen más garantías. Los actores ofrecieron una vivienda de uno de ellos, pero ésta no se pudo hipotecar por problemas registrales. En consecuencia, la entidad les ofreció otro préstamo personal por cantidad de 40.000 €, mientras se regularizara la situación de la vivienda que pretendían hipotecar como garantía adicional.

Ante esta situación, los actores demandaron a la entidad solicitando que se le condenase a indemnizarles los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento contractual y por incurrir en malas prácticas bancarias, en la cantidad total de 9.159,47 euros¹. El juez de Primera Instancia estimó la demanda, condenando a la entidad bancaria al pago de la indemnización solicitada, pues de los actos coetáneos y posteriores de los demandantes (art. 1282 CC) se infiere que actuaron en la creencia de que la entidad financiaría el 100 % del valor de tasación de la vivienda, incumpliendo la ésta sus obligaciones contractuales con los actores y actuando con malas prácticas bancarias. La entidad bancaria apeló dicha sentencia ante la AP de A Coruña.

2. El objeto

El objeto principal del litigio es la existencia o no de responsabilidad contractual de la entidad bancaria. Los actores manifiestan que la entidad hizo la promesa de concederles el préstamo hipotecario por el valor total de tasación de la vivienda, siendo tal promesa lo que les hizo confiar en la obtención de la financiación necesaria para la adquisición del inmueble y, así, firmar el contrato privado de compraventa con el constructor. Por su parte, la demandada se opone manifestando que nunca se estableció que el préstamo personal para sufragar la entrada de la vivienda “*fuese un crédito puente o que el préstamo hipotecario ulterior tuviese que absorberlo*”, y que nunca se comprometió a conceder el préstamo por el 100 % del valor de tasación, sino que se expresó como una mera posibilidad.

El CC manifiesta en el artículo 1.258 que “*Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan...*”, por lo que nos situamos en la tesis de saber si hubo contrato verbalmente formalizado -ya que la parte actora no aporta ninguna prueba escrita-. Es decir, si por la suscripción del crédito personal (entendido como crédito puente por los actores) y por las conversaciones mantenidas, la entidad quedaba obligada a la concesión del préstamo hipotecario en las condiciones supuestamente pactadas.

¹ Abarcando daños como gastos de tasación; intereses y comisiones del segundo préstamo personal y daños morales.

Por último, también es motivo de discusión el abuso de derecho en el que pudo haber incurrido la entidad bancaria, haciendo creer a los clientes que tendrían la totalidad de la financiación esperada, faltando así a la buena fe. Así, a falta de documental probatoria, la AP hubo de analizar si de la actuación de la entidad se desprende que ésta actuó con el fin de hacer creer a los apelados que se creó algún tipo de derecho, lo que determinaría su actuación faltando a la buena fe.

3. El fallo de la AP

La AP de A Coruña estimó el recurso de apelación, desestimando la demanda, por comprender que no hubo ningún tipo de contrato ni oferta previa si quiera de forma verbal. Comprende que la frase *“no habría problema para facilitarles el 100%”* es una declaración de voluntad futura, *“una frase genérica, una mera información bancaria sobre cuáles eran los usos”*. Para la AP tales afirmaciones son tratos previos de la posibilidad de conceder un préstamo hipotecario, siendo éstos *“intrascendentes para el Derecho, al no llegar a producir un vínculo obligacional, al no generar obligaciones para las partes”* salvo en caso de su ruptura injustificada, que no se produce en este litigio, en cuyo caso podría provocar el surgimiento de responsabilidad *“in contrahendo”*. También basa su fallo en la falta de prueba *“porque no se sabe cuáles serían los elementos a comparar. Realmente lo único que hay son manifestaciones de los demandantes y de la demanda”*.

En cuanto a los hechos acontecidos, la AP considera que, a pesar de que la entidad constituyera un crédito puente, no se puede deducir de ello que *“suponga inexorablemente que el Banco esté obligado a otorgar en un futuro un préstamo hipotecario para la financiación de la totalidad el precio de la vivienda”*, pues en ese momento la entidad *“no sabe cuándo se va a otorgar (la fecha de terminación de la vivienda es aproximada), las circunstancias urbanísticas del inmueble, sus características finales, su tasación, e incluso a lo mejor ni se ha tratado cuál sería el plazo y el interés aplicable”*.

Así pues, manifiesta que *“ni el otorgamiento del "crédito puente", ni las menciones relativas a que no habría problema para facilitarles el 100% del total de la tasación de la vivienda se realizaron (...) con el fin de crear a favor de los apelados un derecho inalterable a que se les concediese un préstamo por el 100% del valor de la tasación”*. En fin, concluye la AP que *“forma parte del acervo cultural común que la concesión del préstamo "puente" como se le ha venido denominando, no implica que el banco vaya a otorgarnos posteriormente el préstamo hipotecario”*.