

ANÁLISIS



Bancario y Financiero

Consecuencias de la vinculación contractual de contratos individuales de préstamos bancarios a copropietarios con un contrato de restauración de inmueble celebrado por la comunidad con un tercero

La sentencia es original en dos puntos: primero, en decir que los copropietarios de una comunidad horizontal son «parte contractual» del contrato celebrado por la comunidad con un tercero y, segundo, que este contrato está vinculado a los contratos de préstamo concertados por un banco con los copropietarios.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. La Sentencia del Tribunal Supremo 919/2026

La Sentencia del Tribunal Supremo 919/2016, de 16 de junio, pone fin a la demanda formulada por veinticuatro propietarios de una comunidad de propietarios contra Pinturas S.A. y el Banco de Santander en la que solicitan que se condene solidariamente a abonar a cada demandante una determinada cantidad de dinero.

El origen es un contrato de obra celebrado entre la comunidad de propietarios y Pinturas que obligaba a ésta a restaurar las fachadas del edificio de la comunidad. *En el contrato se prevé que los propietarios que así lo decidan financien su aportación mediante la concesión de un préstamo con la financiera del Banco de Santander.* En la cláusula tercera del contrato de obra se establece un sistema de pago aplazado con la financiera del Banco de Santander por el cual, «cada vecino se responsabiliza única y exclusivamente de la parte de la obra que le corresponde pagar según su porcentaje en escritura». Y se añade que «cada uno de los copropietarios confeccionará en función de sus necesidades y de manera individualizada el pago de la parte que le corresponda pagar según su porcentaje», pudiendo decidir entre varias formas de financiación.

Unos propietarios abonaron su parte del precio al contado. Otros optaron por financiar su aportación mediante la solicitud de un crédito con el Banco de Santander. Los demandantes pertenecen a este segundo grupo y han cumplido puntualmente todas las obligaciones de pago derivadas del contrato de préstamo. *Tan pronto se celebraron los contratos de préstamo,*

la empresa contratista recibió de la entidad bancaria el importe de los préstamos concedidos a los propietarios. Sin embargo, la contratista abandonó la ejecución de la obra apenas había comenzado, incumpliendo así los compromisos contractuales asumidos con la comunidad de propietarios. Después de las oportunas gestiones realizadas por los propietarios para recuperar el dinero abonado, interponen una demanda contra la empresa contratista y la entidad bancaria solicitando que se condene solidariamente a la devolución de las cuotas de amortización abonadas.

Esta petición se funda en la cláusula undécima del contrato de préstamo, que establece lo siguiente:

Dado que el presente préstamo se concede para financiar la adquisición del objeto específico señalado al inicio de este documento, y tiene, en consecuencia, la consideración de un crédito vinculado a efectos de la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo, la parte prestataria podrá ejercitar frente al banco los mismos derechos que ostente frente al proveedor del objeto financiado, siempre que concurren todos los requisitos siguientes:

- que el objeto del contrato financiado no haya sido entregado en todo o en parte, o no sea conforme con lo pactado en dicho contrato, y

- que la parte prestataria haya reclamado judicial o extrajudicialmente, por cualquier medio acreditado en derecho, contra el proveedor del objeto y no haya obtenido la satisfacción a que tiene derecho.

Si la parte prestataria ejerce su derecho de desistimiento respecto del contrato objeto de financiación, dejará de estar obligada por el presente préstamo sin penalización alguna.

La demanda es desestimada en primera instancia, al considerar que los demandantes carecían de legitimación activa. Este argumento fue confirmado por la Audiencia Provincial. Sin embargo, el Tribunal Supremo acoge el recurso de casación al entender que la falta de legitimación activa efectuada por las sentencias de instancia y apelación no es conforme a Derecho. Por esa razón devuelve las actuaciones a la Audiencia Provincial para que dicte una nueva sentencia en la que se examine y resuelva el fondo del litigio.

El grueso de la sentencia del Tribunal Supremo consiste en el tema de la legitimación derivada del contrato de obra. La Sala de casación, alegando diversas razones atinadas, concluye que esta legitimación existe. A nosotros nos parece evidentemente correcta la respuesta casacional y no vamos a redoblar razones. Lo que nos interesa es lo que la Sala afirma —ya evidentemente *obiter*, al haberse devuelto los autos a la Audiencia Provin-

cial para resolución de fondo— respecto del carácter vinculado de los contratos de obra y préstamo, y que, de suyo, *no debería ser relevante en pro o en contra en el asunto de la legitimación contra el contratista*. Según la Sala, el préstamo está sometido a la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo (LCCC), porque no concurre la exclusión prevista en el artículo 3b de la citada ley. Dispone la sentencia:

Tampoco puede compartirse la alegación de la entidad recurrida relativa a la aplicación de la exclusión prevista en el artículo 3b de la LCCC, ya que los préstamos litigiosos no fueron concedidos para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, sino para financiar la ejecución de unas obras de restauración de fachadas previamente contratadas. El objeto financiado no era la adquisición de un inmueble ni la constitución o conservación de derechos de propiedad sobre éste, sino la realización de una obra de restauración («arreglo de vivienda» en los términos utilizados por el contrato de préstamo) perfectamente identificada. Por ello, la exclusión invocada por la entidad recurrida no resulta aplicable.

2. ¿Cuál vinculación?

El contrato de obra es de naturaleza inmobiliaria (restauración de fachadas) y el

préstamo se concede con este fin. Cabría entonces acudir a la Ley 5/2019 (contratos de crédito inmobiliario al consumo) y ver qué pasa. El caso podría hallarse en el supuesto de inclusión del artículo 2.1b, esto es, «préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor». Sería forzado sostener que los comuneros están solicitando un préstamo «para conservar derechos de propiedad». Por lo demás, como los copropietarios no son fiadores ni garantes, sólo podría encajar en el supuesto como deudores prestatarios, que obviamente lo son, según lo dicho. Pero lo más infértil de esta propuesta es que no se sigue nada del hecho de que los dos contratos sean vinculados, porque la norma no contiene reglas aplicables a la conexión contractual. Ello obligaría a saltar supletoriamente el Derecho común de la vinculación contractual, que en efecto no existe tampoco, a pesar de que la jurisprudencia, en ocasiones, haya derivado consecuencias específicas en materia de resolución cruzada y plazos de prescripción.

Si eludimos la cuestión de que acaso podría tratarse aquí de un préstamo para conservar derecho de propiedad (no para conservar inmuebles por medio de rehabilitación), la vinculación nos remite a la vigente Ley 16/2011, de Contratos de Crédito («mobiliarios») al Consumo. Así lo confirma la norma comunitaria (no debidamente traspuesta aún) del artículo 46 de la Directiva de crédito inmobiliario 2014/17 UE.

Situados en este terreno, lo que resulta es lo que sigue:

- Primero: la *ineficacia* del contrato (de consumo) de obra comporta también la ineficacia del crédito (art. 26.2); pero el contrato de obra no es ineficaz de origen, y, para conseguirla de modo sobrevenido, hubiera debido «resolverse» el contrato de obra, que no ha ocurrido, ni —como veremos— puede ocurrir en el supuesto presente.
- Segundo: para que proceda la regla de conexión que luego glosamos, es preciso que los dos contratos «constituyan una unidad comercial desde el punto de vista objetivo», concepto que ahora detalla el artículo 3.20b de la Directiva (no traspuesta) de crédito al consumo 2023/2222 UE. Y, de acuerdo con esta norma, la vinculación seguramente existe («se considerará que existe una unidad comercial cuando, en el caso de que éste sea financiado por un tercero, *el prestamista se sirve de la intervención del proveedor de bienes o del prestador de servicios en la comercialización, preparación o celebración del contrato de crédito, o cuando los bienes específicos o la prestación de un servicio específico vienen expresamente indicados en el contrato de crédito*»). Más aún, porque el propio contrato de crédito del caso hacía mención del carácter vinculado y de la aplicación del artículo 29 de la ley.
- Tercero: la vinculación produce una suerte de excepción cruzada en el sentido de que el consumidor pueda utilizar contra el prestamista «los mismos derechos» que le corresponden contra el prestador de servicios

subyacente, siempre que «no haya obtenido [del contratista] la satisfacción a la que tiene derecho» (art. 29.3 de

cente? No tiene sentido hacer valer una acción de cumplimiento. Sí pueden reclamar por acción independiente de daños y perjuicios (una especie de resolución impropia) por la que cada copropietario firmante del préstamo reclamará el montante del crédito entregado y perdido (por insolvencia) por el contratista, más los intereses debidos al banco, más

La consideración previa de la legitimación activa de los demandantes en el contrato de obra era esencial para extraer las consecuencias de la vinculación

la Ley 16/2011). Es decir, se precisa una suerte de beneficio de excusión, que en nuestro caso no ha tenido lugar, pero que deberá evaluar la Audiencia en segunda vuelta.

Observemos que la consideración previa de la legitimación activa de los comuneros demandantes en el contrato de obra era —aunque el Tribunal Supremo no lo resalta— esencial para extraer las consecuencias de la vinculación. Porque el artículo 29 de la Ley 16/2011 presupone un mismo deudor o contraparte de la prestación característica y del contrato de crédito. De otra forma no se hubiese podido asentar el caso en el supuesto de hecho del precepto citado, porque los comuneros demandantes y prestatarios no eran siquiera fiadores de la deuda sustancial, que les hubiera permitido por este solo hecho apelar a la aplicación del artículo 29.

3. Aplicaciones al caso presente

§1. ¿Qué derechos tenía la comunidad (los copropietarios) contra el deudor incumplidor del contrato de obra subya-

los intereses de demora, más los daños emergentes del deterioro sucesivo de la fachada, etcétera. Mas no es posible ni justo que estos derechos los pueda ejercer también contra el banco enteramente. En rigor, lo único que pueden articular con sentido es una acción «resolutoria» del préstamo, con liberación de la obligación de pagar capital e intereses. Pero el contrato resuelto obligará a los propietarios a devolver la suma recibida y los intereses legales, siendo así que estos comuneros no tienen en su poder el dinero del capital porque el banco pagó directamente al contratista, que seguramente no está en condiciones de devolver.

§2. Pero para poder «resolver» contra el banco, deberían estar en condiciones de poder resolver contra el contratista. Mas no pueden, porque el contrato de obra (no el de préstamo) es mancomunado indivisible, y su resolución requiere acuerdo de la junta de propietarios, que no va a producirse porque un número de comuneros carecen de incentivos por no haber concurrido a la financiación de tercero. De hecho, tampoco podrían provocar la ineficacia resolutoria de (cada) contrato de

El contrato de obra (no el de préstamo) es mancomunado indivisible, y su resolución requiere acuerdo de la junta de propietarios

crédito porque esta acción no es la misma que se está haciendo valer contra el contratista.

§3. No pueden ejercer una excepción *inadimpleti* contra el banco. Primero, porque no la tienen (ya) contra el contratista. Segundo, porque dejaría a los copropietarios y al banco en un estado de perpetua suspensión de sus derechos y deberes.

§4. Sólo quedaría ejercer furtivamente una acción de daños contra el contratista, que operaría como una resolución impropia, y una acción resarcitoria contra el banco, en función también de resolución impropia.

§5. La Directiva 2023/12225 (no traspuesta) «rompe» la unidad necesaria de la acción de arriba y de la de abajo. El deudor tendría «derecho a ejercitar una ac-

ción» contra el prestamista, «siempre que haya ejercitado una acción» contra el deudor subyacente (art. 27.2). Pero la cosa tampoco funciona en nuestro caso, porque lo que de verdad interesaría al colectivo de propietarios deudores es liquidar cruzadamente las dos resoluciones, de forma que *el banco debería liquidar exclusivamente contra el contratista los derechos y obligaciones derivados del préstamo*.

§6. Quedaría pendiente la suerte de esta especie de beneficio de excusión al que nos hemos referido. Repárese en la estructura del *petitum* posible de la demanda y se comprenderá que no cabe una acumulación subjetiva de acciones.