

**Colección JURÍDICA GENERAL**



# Préstamo para compra de vivienda y vinculación de ambos contratos

**MIGUEL ÁNGEL TENAS ALÓS**

Doctor en Derecho  
Universidad de Zaragoza

Prólogo

**M<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán**

Catedrática de Derecho civil  
Magistrada de la Sala Primera del Tribunal Supremo

**Monografías**

## PRÓLOGO

*Préstamo para compra de vivienda y vinculación de ambos contratos* que me honro en prologar constituye el núcleo de la tesis doctoral de su autor, Miguel Ángel Tenas Alós, defendida en la Facultad de Derecho de la Universidad de Zaragoza el 16 de diciembre de 2016 ante un Tribunal presidido por el profesor Carlos Rogel Vide e integrado por los profesores Manuel Jesús Marín López e Isaac Tena Piazuelo, que suscribieron unánimemente la máxima calificación de «*sobresaliente cum laude*».

Miguel Ángel Tenas fue alumno de mi curso de Derecho de Obligaciones y Contratos y, desde aquél momento, se despertó su interés por el estudio del Derecho patrimonial y su deseo de profundizar e investigar en los problemas teóricos y prácticos del Derecho de la contratación y de la protección del consumidor.

Al finalizar la carrera, prosiguió con su formación académica cursando un Máster de investigación sobre políticas públicas y sociales y, mediante la convocatoria del Ministerio de Ciencia e Innovación de la beca de formación del Personal Investigador, se integró en el proyecto de investigación «Formación del contrato: Desde la negociación a la perfección» (Ministerio de Ciencia e Innovación, DER 2011-23056). Igualmente se integró en el Grupo de investigación consolidado que también dirijo dedicado a profundizar en «La autonomía de la voluntad en el Derecho Privado» y, con posterioridad, en el proyecto de investigación «Análisis de las fronteras de la autonomía privada en el Derecho civil» (Ministerio de Economía y Competitividad, DER2014-52252-P).

La elección del tema fue relativamente sencilla, a la vista de sus preocupaciones intelectuales y de la temática de nuestro grupo de investigación. De

una parte, su trabajo de fin de Máster tuvo por objeto las cláusulas abusivas en la compraventa de viviendas. Su intención inicial era la de continuar con ese estudio para la elaboración de la tesis doctoral, analizando las distintas cláusulas abusivas con el fin de delimitar un posible control para la protección de los adquirentes de viviendas frente a los abusos a que en ocasiones se ven sometidos en sus relaciones con las entidades financieras o promotores y vendedores, generalmente por la falta de capacidad negociadora y la asimetría informativa que existe entre las partes. Se trataba sin duda de un tema de gran actualidad, sobre el que existían, y siguen existiendo, continuas novedades doctrinales y jurisprudenciales pero expuesto, por eso mismo, a una falta de estabilidad que cabe esperar termine pronto.

El «descubrimiento» por el autor de la norma del Derecho francés que regula la vinculación entre el contrato de compraventa inmobiliaria y su financiación y la búsqueda estéril de una norma semejante en Derecho español, llevó a Miguel Ángel a elegir definitivamente este tema. Resultaba idóneo para él porque, de una parte, continuaba centrado la protección al consumidor en el ámbito inmobiliario y, además, le permitía aventurarse en la creación de un mecanismo que concediera desde el inicio una protección al comprador de vivienda. Además, el carácter novedoso del tema implicaba un reto mayor y le obligaba a plantearse una cuestión inevitable, la razón por la cual el legislador había optado por conceder un mecanismo de protección de estas características a los consumidores cuando financiaban la adquisición de un bien mueble o servicio —de un coste muy inferior habitualmente— y no a los compradores de una vivienda.

El objetivo inicial, lógicamente, no se circunscribía únicamente a la respuesta a esta pregunta, sino que iba más allá. Se planteó el autor cuáles serían las consecuencias, virtudes y problemas si el ordenamiento jurídico español introdujera esta figura. Para ello, comenzó previamente por su estudio en el ordenamiento jurídico en el que ya se encontraba vigente, el Derecho francés, del que en tantas ocasiones hemos importado figuras jurídicas a nuestro Derecho.

Destaca en su trabajo el Dr. Tenas cómo el inicio de la teoría de la conexión de los contratos tuvo lugar en Italia, en los años treinta del pasado siglo. También que, en la actualidad, la mayoría de la doctrina italiana está de acuerdo en que se produce vinculación contractual cuando *«las partes, con el fin de alcanzar un determinado resultado económico, concluyen dos o más contratos distintos que presentan entre sí un nexo jurídico»*. Si bien es cierto que todavía quedan cuestiones sobre las que deliberar, puede afirmarse que existe una teoría consolidada de la vinculación contractual. Unas décadas después comenzó su desarrollo en Francia donde, como recuerda el Dr. Tenas, partió

del trabajo publicado en 1975 por Bernard Teyssie que, curiosamente, no utilizó como base los principios establecidos por la doctrina italiana, sino que elaboró su teoría de modo independiente. En la actualidad, los trabajos de los juristas franceses tienen un reflejo en su ordenamiento jurídico para todo tipo de bienes, ya se trate de servicios, y para los bienes, tanto para los muebles como para los inmuebles.

La tesis doctoral se divide en tres partes. La primera está dedicada al Derecho francés, su evolución y situación actual de la vinculación contractual entre la adquisición de viviendas y los préstamos solicitados para su financiación. Esta parte analiza con detalle cuál es la situación actual de la teoría de la vinculación contractual en Francia, centrándose en la regulación que se ofrece en esta materia para los bienes inmuebles. El estudio presta atención especial a los artículos L313-36 y el L313-41 del *Code de la consommation*. Mediante el estudio de las opiniones doctrinales y jurisprudenciales francesas, el autor del trabajo que ahora se publica como monografía, describe un panorama completo del sistema de vinculación contractual en los bienes inmuebles. Completa el análisis del Derecho francés con las opiniones críticas y principales problemas que ha ocasionado este sistema, con la finalidad de evitar su reproducción en nuestro país si finalmente se reconociese la vinculación contractual en materia de bienes inmuebles en España.

La parte segunda está destinada al Derecho español y analiza el actual estado de la vinculación contractual en nuestro país, reconocida expresamente por el legislador en el ámbito de los bienes muebles. Realiza el autor un recorrido por los principales problemas que encuentra la teoría de la vinculación contractual, planteando las soluciones consideradas más acordes para cada cuestión. Termina esta parte analizando en qué casos podría considerarse que se está produciéndose vinculación contractual en materia de bienes inmuebles, en función del comportamiento de las partes, las cláusulas recogidas en los contratos perfeccionados por las mismas o las diversas normas de nuestro ordenamiento jurídico.

La parte tercera se dedica al análisis de la posibilidad de implementación de la vinculación contractual en el ordenamiento jurídico español en materia de bienes inmuebles, señalando las principales dificultades y consecuencias de una propuesta de vinculación contractual y constituye un trabajo original del autor, que analiza los distintos comportamientos de las partes integrantes de una operación contractual en materia de adquisición vivienda que pueden constituir incumplimiento. Pensando en estos incumplimientos, en los diversos supuestos, el autor propone y desarrolla como hipótesis un sistema que permitiría a quien ha cumplido sus obligaciones no verse perjudicado por quienes no lo han hecho, sugiriendo un sistema

de indemnización en función del tipo de incumplimiento. Una propuesta novedosa que, sin duda, merecerá atención en ulteriores desarrollos que puedan producirse en este ámbito.

Este trabajo que ahora se publica ha sido decisivo en la formación del autor. Durante el tiempo que lo ha estado elaborando ha impartido también docencia en el Departamento de Derecho Privado de la Universidad de Zaragoza y ha publicado algunos trabajos valiosos en revistas como el Anuario de Derecho Civil o la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Para su desarrollo, además, el Dr. Tenas ha realizado estancias de investigación en el *Institut suisse de droit comparé (Lausanne)*, en el *Institut de droit comparé (Paris)* y en la *Scuola dottorale internazionale Tullio Ascarelli de la Università Roma Tre (Roma)*. Estamos, sin duda, ante el inicio de una carrera académica y universitaria que ha ido acompañada de dedicación y esfuerzo continuado y que, confío, pueda continuar dando frutos.

M<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán  
Catedrática de Derecho civil  
Magistrada de la Sala Primera del Tribunal Supremo

## ABREVIATURAS

- AC Aranzadi Civil.
- Act. Civ. Actualidad Civil.
- ADC Anuario de Derecho Civil.
- APDC Asociación de Profesores de Derecho Civil.
- Art. Article/artículo.
- BCE Banco Central Europeo.
- Bull. Civ. Bulletin civil de la Cour de cassation.
- C. Civil Código Civil.
- CA Cour d'Appel.
- CC Código Civil.
- Cass. Com. Cour de cassation (Chambre commerciale).
- Cass. Soc. Cour de cassation (Chambre sociale).
- Cass. 1<sup>re</sup> civ. Cour de cassation (1<sup>ère</sup> Chambre civile).
- Cass. 3<sup>e</sup> civ. Cour de cassation (3<sup>e</sup> Chambre civile).
- CCJC Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil.
- CE Constitución Española.
- CEDAM Casa Editrice Dott. Antonio Milani.
- CEE Comunidad Económica Europea.
- CESCO Centro de Estudios de Consumo.
- CESL Normativa Común de Compraventa Europea.
- CGPJ Consejo General del Poder Judicial.
- Chr. Chronique.
- Cod. Civ. Codice Civile.
- Contrats, conc. Consom. Contrats Concurrence Consommation.
- Coord. Coordinador.

- Coords. Coordinadores.
- D Recueil Dalloz.
- Dir. Director.
- ECLI European Case Law Identifier.
- Encicl. Dir. Enciclopedia del Diritto.
- ESI Edizione Scientifiche Italiane.
- Foro it. Foro italiano (II).
- Giur. it. Giurisprudenza italiana.
- INE Instituto Nacional de Estadística.
- INSEE Institut National de la Statistique et des Études Économiques.
- JCP Juris-Classeur périodique. La Semaine juridique, Edition générale.
- JCP N Juris-Classeur périodique. La Semaine juridique. Notariale et immobilière.
- JO Journal Officiel.
- LCADSF Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre Comercialización a Distancia de productos Financieros destinados a los consumidores.
- LCATB Ley 4/2012, de 6 de julio, de Contratos de Aprovechamiento por Turnos de Bienes de Uso Turístico.
- LCC Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.
- LCCC Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo.
- LCS Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.
- LGDCU Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- LGDJ Librairie générale de droit et de jurisprudence.
- LOCM Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.
- LVPBM Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.
- L.e.c. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Núm. Número.
- Obs. Observations.
- OCDE Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

- PECL Principios de Derecho Europeo de la Contratación.  
PUAM Presses Universitaires d'Aix-Marseille.  
RCDI Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.  
RDGRN Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.  
Rép. Not. Defrénois Répertoire du notariat Defrénois.  
Rev. éc. dr. immob. Revue économique de droit immobilier.  
RG Referencia, en Derecho francés, para las decisiones de los tribunales de apelación y primera instancia.  
RGLJ Revista General de Legislación y Jurisprudencia.  
Riv. Dir. Comm. Rivista del diritto commerciale e del diritto generale delle obbligazioni.  
Riv. it. scienze giur. Rivista italiana di scienze giuridiche.  
Riv. trim. dir. proc. civ. Rivista trimestrale di diritto e procedura civile.  
RJ Repertorio de Jurisprudencia.  
RJA Repertorio de Jurisprudencia de Aranzadi.  
ROJ Repertorio Oficial de Jurisprudencia.  
RTD Civ. Revue trimestrielle de droit civil.  
RTD Com. Revue trimestrielle de droit commercial et de droit économique.  
SAP Sentencia de la Audiencia Provincial.  
SSTS Sentencias del Tribunal Supremo.  
SS. Sentencias.  
STJUE Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.  
STS Sentencia del Tribunal Supremo.  
TAE Tasa Anual Equivalente.  
TJUE Tribunal de Justicia de la Unión Europea.  
TrLGDCU Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.  
UCE Unión de Consumidores de España.  
UE Unión Europea.  
UNIDROIT International Institute for the Unification of Private Law.  
Vid. Véase.  
V° Voz.

## INTRODUCCIÓN

La vinculación contractual existente entre la compraventa de una vivienda y el préstamo con garantía hipotecaria solicitado para su adquisición no se encuentra regulada en la actualidad en nuestro país, que sólo acepta esta vinculación en materia de bienes muebles y servicios. La cuestión, que de reconocerse por el legislador implicaría mayores garantías para las partes involucradas en la operación —especialmente para los adquirentes—, no puede dejarse en el olvido y debe ser objeto de un estudio y análisis concienzudo. En este trabajo se pretende ofrecer una panorámica de la vinculación contractual en la actualidad, la posibilidad de apreciación de la misma en materia de bienes inmuebles con la normativa actual en nuestro país, y un análisis de lo que implicaría su incorporación a nuestro ordenamiento jurídico.

La adquisición de una vivienda por un particular constituye por su cuantía, en la mayoría de las ocasiones, la compra más importante en la vida de una persona, y delimitará en buena medida su futura calidad de vida. Además, la escasez de realización de estas operaciones implica una mayor desventaja en el mercado del consumidor respecto al resto de profesionales que intervienen en la operación.

Resulta muy extraño que los compradores dispongan del dinero en efectivo necesario para el pago inmediato del bien inmueble, implicando por esta razón la necesidad de solicitud de un préstamo con garantía hipotecaria para la financiación de la vivienda. La garantía de este préstamo será, precisamente, el inmueble recién adquirido. Aunque es cierto que existen otras posibilidades de acceso a una vivienda, en el imaginario colectivo español

la vivienda en propiedad constituye la opción preferencial para la mayoría de las personas.

El principio de la autonomía de la libertad contractual, junto con las renovadas necesidades económicas correspondientes a la época actual, suponen la aparición de nuevas formas contractuales, distintas a las reguladas en el ordenamiento jurídico. Dentro de estas figuras jurídicas de reciente aparición encontramos el fenómeno de la vinculación contractual, cuya particularidad se produce en la perfección de varios contratos que, formalmente, resultan independientes del resto pero que, en el plano funcional, presentan una relación evidente.

Nuestro ordenamiento jurídico recoge la existencia de vinculación contractual en los contratos de crédito al consumo, pero no la reconoce para los bienes inmuebles y los préstamos con garantía hipotecaria solicitados para su financiación. Todo ello, resultando evidente que la compra del primero no puede producirse en la mayoría de los casos sin la obtención del segundo, y viceversa. Del mismo modo, la petición de financiación para la adquisición de una vivienda no resultaría necesaria en el caso de que el consumidor no pretenda la compra de ningún inmueble.

La figura jurídica de la vinculación contractual en materia de bienes inmuebles no resulta completamente novedosa, aunque nuestra normativa no la recoja. El Derecho francés fue pionero en esta materia, reconociendo la conexión de contratos en materia de bienes muebles mediante Ley nº 78-23, de 10 de enero de 1978, y la de bienes inmuebles mediante Ley nº 79-596, de 13 de julio de 1979.

Esta primera incursión del Derecho francés en materia de vinculación contractual, modificada posteriormente en algunos aspectos con la inclusión de ambas normas en el actual *Code de la consommation*, supone una importante base de análisis para la observación de las principales ventajas e inconvenientes de la existencia de vinculación contractual. Es el motivo fundamental por el cual, la Parte I de este trabajo, se encuentra dedicada al análisis de los distintos problemas y soluciones que se han producido en la materia. El objetivo es claro, el conocimiento de sus puntos fuertes y débiles en pos de una posible incorporación futura de una figura similar en nuestro ordenamiento jurídico.

Para una correcta realización del análisis relativo al Derecho francés, deben conocerse previamente los precedentes que llevaron al legislador galo a la adopción de las medidas existentes en la actualidad. Por ello, se realiza en este trabajo un recorrido por la evolución de la teoría de la vinculación contractual en Francia, así como un estudio más pormenorizado de la situación normativa en materia de préstamos con garantía hipotecaria y vivienda.

Para una aproximación lo más certera posible, se incidirá con posterioridad, también en la Parte I de este trabajo, en el análisis de los artículos L313-36 y L313-41 del *Code de la consommation*, como también de sus normas relacionadas. Estos dos artículos son los ejes pivotantes de la regulación en materia de vinculación contractual del Derecho francés, constituyendo la piedra angular sobre la que posteriormente puede desarrollarse una teoría respecto a la vinculación contractual en materia de bienes inmuebles y los préstamos con garantía hipotecaria solicitados para su financiación en nuestro país.

Los dos artículos mencionados establecen dos posibles escenarios en el Derecho francés respecto a la vinculación contractual en materia de bienes inmuebles. La posibilidad recogida en el artículo L313-36 del *Code de la consommation* regula el supuesto de obtención de financiación por el consumidor de manera previa a la adquisición de una vivienda. El artículo L313-41 del *Code de la consommation*, por su parte, recoge el supuesto contrario, el que se producirá con la adquisición de una vivienda de manera previa a la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria, que resultará necesario para la financiación de la vivienda.

La figura de la vinculación contractual, no obstante, no resulta desconocida para nuestro ordenamiento jurídico. En materia de consumo de bienes muebles se encuentra recogida esta posibilidad, entre otras, en los artículos 26 y 29 de la Ley de Contratos de Crédito al Consumo. La justificación de esta vinculación contractual radica en el hecho de que un comprador no puede encontrarse en mejor situación jurídica si adquiere un bien a plazos, que si lo financia mediante un crédito. El problema principal estriba en que la solicitud de un crédito implica la inclusión en el negocio de un tercero.

Precisamente la inclusión de este tercero supone un importante problema para la teoría de la vinculación contractual, por el principio de relatividad de los contratos. Este principio, poco estudiado realmente por nuestra doctrina, centra parte de nuestro análisis, puesto que resulta necesario clarificar si la conexión contractual implica una excepción al principio de la relatividad contractual o resulta perfectamente compatible. Otro de los principales problemas que requiere de análisis es el escaso desarrollo de la teoría de la vinculación contractual.

Además, hay unanimidad entre la doctrina respecto a la necesidad de ciertos requisitos para la consideración de existencia de vinculación contractual, como serían la pluralidad de contratos y la existencia de un nexo funcional entre ellos. Debe entenderse que existe este nexo funcional cuando a través de los dos contratos las partes pretendan alcanzar un único resul-

tado económico, como consideramos más que evidente en nuestra materia objeto de estudio.

Respecto a los bienes muebles, como ya hemos indicado, se produce en nuestro ordenamiento jurídico el reconocimiento de esta vinculación contractual. Por ello, resulta imprescindible el análisis de las distintas normas que tratan esta conexión de los contratos. Los resultados de este estudio nos permitirán, con posterioridad, realizar un recorrido por los distintos supuestos que pueden producirse en materia de adquisición de vivienda, para la determinación de si, con las normas existentes en la actualidad en nuestro país, puede considerarse admisible la existencia de vinculación contractual o, en cambio, en ausencia de norma resulta imposible.

Como señala parte de la doctrina, dada la diversidad de los supuestos en que se presenta la posibilidad de la conexión contractual, resulta sumamente complejo e ilusorio la pretensión de obtención de una noción única que resulte válida para cualquier caso y circunstancia, hablándose por tanto de multiplicidad de manifestaciones del fenómeno. Sin pretender contrariar a la doctrina, no resulta menos cierto que descartar la posibilidad y, por ello, el intento de obtener una noción lo más uniforme posible, impide la consideración certera de si esa afirmación resulta acertada o no. Por ello, como aportación a esta compleja cuestión, proponemos nuestra definición de un término seleccionado específicamente para intentar la unificación de los numerosos vocablos utilizados para nuestro fenómeno, el de *operación vinculada*.

Finalmente, tras el establecimiento de las situaciones en las que podremos entender, si es que en alguna resulta posible, la existencia de vinculación contractual en materia de bienes inmuebles, deberá analizarse las consecuencias que supondría el incumplimiento de alguno de los contratantes, cuestión que ocupará la Parte III de este trabajo. En la Parte III ofrecemos una serie de medidas que consideramos necesarias para la implementación de la vinculación contractual en materia de bienes inmuebles en nuestro país. Estas medidas, junto con los problemas que podrían producirse y las soluciones que deberían adoptarse para paliar al máximo los desequilibrios entre las partes y los perjuicios derivados del incumplimiento de alguno de los integrantes de los contratos conexos, supondrán el ámbito de estudio de esta última parte de nuestro trabajo.

Para un análisis lo más correcto posible, esta última parte del trabajo recoge, en capítulos separados, los principales incumplimientos que pueden producirse por cada una de las partes cuando se produce la vinculación contractual. En primer lugar se analiza el eje pivotante de esta operación, el consumidor, puesto que será comprador de la vivienda, negociando direc-

tamente con el vendedor de la misma, y solicitante del préstamo al mismo tiempo. Para una lectura más sencilla, se han separado los posibles incumplimientos respecto de las distintas partes en epígrafes diferenciados.

Los dos últimos capítulos de esta Parte III se refieren a los supuestos de incumplimiento, con sus pertinentes consecuencias, por parte del vendedor y, finalmente, de la entidad financiera.

Las distintas conclusiones alcanzadas, tanto respecto a la posibilidad de consideración de una eventual vinculación contractual aplicable en la actualidad con arreglo al Derecho vigente a los bienes inmuebles, como respecto a los principales problemas de la teoría de la conexión contractual y las consecuencias que se producirían si alguna parte incumpliera en caso de existencia de esta vinculación, las podrá encontrar el lector, como es costumbre, en las páginas finales de este trabajo.

**PARTE I**  
**DERECHO FRANCÉS**  
**EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DE**  
**LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL ENTRE**  
**LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS Y LOS**  
**PRÉSTAMOS SOLICITADOS PARA SU**  
**FINANCIACIÓN EN EL DERECHO FRANCÉS**

## CAPÍTULO I

# LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN EL DERECHO FRANCÉS

La teoría de la vinculación contractual entre los contratos dirigidos a la adquisición de la propiedad y los contratos de financiación cuenta, por lo general, con escaso desarrollo en la actualidad en la gran mayoría de países. En nuestro ordenamiento jurídico, esta posibilidad se circunscribe únicamente a los bienes muebles y los servicios, sin ningún tipo de regulación respecto a los bienes inmuebles, como veremos más adelante.

El caso francés constituye una excepción a estas afirmaciones, dado que, desde finales de los años setenta del siglo XX dispone de normativa específica que regula los supuestos de vinculación contractual. El legislador francés se ha encargado de regular la vinculación que se refiere a contratos que tienen por objeto bienes muebles, pero también a los contratos de bienes inmuebles. Todo ello convierte al ordenamiento jurídico francés en el sistema que más ha desarrollado la teoría que pretendemos estudiar: la vinculación contractual entre los préstamos con garantía hipotecaria y la compraventa de vivienda.

España se encuentra muy por detrás de Francia en cuanto a la atención prestada a esta figura, y resulta por esta razón muy importante el análisis en profundidad del sistema desarrollado por el Derecho francés y los problemas y críticas a las que se ha enfrentado, con el objetivo de conocer sus puntos fuertes y débiles, con vistas a una posible incorporación de una figura similar en nuestro ordenamiento.

Entre los problemas existentes para la defensa de la posibilidad de la vinculación contractual, deviene básico y fundamental el principio de la

relatividad de los contratos<sup>1</sup>, que el Derecho francés ha intentado superar mediante diversas fórmulas. Otra cuestión importante es la definición de la conexidad contractual, que todavía no ha encontrado una redacción que convenza a la doctrina, como más adelante expondremos.

Para proceder al estudio de la situación en Francia hay que conocer previamente cuáles son los precedentes que llevaron al legislador a adoptar las medidas existentes en la actualidad. Por este motivo, la primera parte de este capítulo está dedicada a la evolución de la teoría de la vinculación contractual en Francia, así como al estudio de la situación normativa francesa en materia de préstamos con garantía hipotecaria y vivienda.

Se incidirá posteriormente en las notas más distintivas de la normativa francesa respecto a la vinculación contractual, que podemos encontrar hoy día recogidas en el *Code de la consommation*, estableciéndose por el legislador francés el *Code Civil* como norma supletoria.

Para una profundización lo más amplia posible en la figura de la vinculación contractual, nos centraremos finalmente en el análisis de los artículos L313-36 del *Code de la Consommation* y L313-41 del mismo cuerpo legal, así como de sus artículos relacionados. Estos artículos son los que más específicamente regulan la vinculación contractual entre los contratos que estamos estudiando, y constituyen la piedra angular que puede permitirnos con posterioridad el desarrollo en nuestro país de una teoría respecto a la vinculación contractual entre los préstamos con garantía hipotecaria y la compraventa de vivienda.

## I. EVOLUCIÓN DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL

### A) La aparición de la teoría de la vinculación contractual en Francia

La regulación de los contratos con los consumidores es todavía reciente y se encuentra en construcción<sup>2</sup>, a pesar de que en los últimos años ha experimentado un importante incremento. No obstante, la historia del Derecho de consumo se remonta a tiempos lejanos. El propio Derecho romano ya preveía formas de represión de la venta fraudulenta, cuando la cosa comprada contuviera vicios ocultos. También en la Edad Media existieron castigos

---

<sup>1</sup> Cuestión a la que esta tesis dedica un epígrafe específico en relación al Derecho español, dada la importancia que, entendemos, tiene en nuestro tema de estudio. Vid. p. 156.

<sup>2</sup> DUPICHOT, Ph., «Les contrats du consommateur en France», en *Le consommateur. Journées colombiennes*. Tome LVII, travaux de l'Association Henri Capitant, Bruylant et LB2V, París, 2007, p. 109.

para aquellos comerciantes y productores que defraudaran a los consumidores, estableciéndose penas que formaban parte de los propios estatutos que regían los productos. En Derecho francés destaca un edicto<sup>3</sup>, promulgado en el año 1481, que estipulaba penas degradantes para cualquier persona que vendiese mantequilla que no fuera conforme a lo marcado en la norma. Posteriormente, en los siglos XVII y XVIII existía una estricta protección de la clientela en los mercados tolosanos, que Tuffery considera los primeros bosquejos del Derecho de consumo<sup>4</sup>. Sin embargo, a pesar de estas notables excepciones existentes —dos de ellas de aplicación únicamente en ciertos territorios franceses—, puede considerarse que el Derecho de consumo es una disciplina joven, si bien tiene su objetivo claramente delimitado: equilibrar las fuerzas en las relaciones entre los consumidores y los profesionales.

La teoría de la vinculación contractual puede considerarse como la evolución más reciente del Derecho de consumo, por la protección que ofrece al consumidor y por suponer un nuevo modo de entendimiento del funcionamiento de los contratos. La idea de la vinculación contractual en Francia, el país que en la actualidad más ha desarrollado esta figura, surge a partir de un trabajo de Bernard TEYSSIE<sup>5</sup>, en 1975. Obra que, todavía hoy día, no ha sido superada.

El autor se pronunció a este respecto con antelación a la normativa francesa que recogió la teoría de la vinculación contractual, algo que el autor denominó «*groupes de contrats*». Como el propio Teyssie señalaba, «*la redacción de un documento único no implica la unidad del contrato; nada se opone a que sean varios*». No existía ninguna concepción semejante a la defendida por el autor en Francia, resultando muy novedosa en su planteamiento. Como señalaba la doctrina antes de la publicación del estudio de Teyssie, «*la disección de los actos jurídicos está prohibida a los juristas*»<sup>6</sup>.

La importancia de la teoría que desarrolló Bernard Teyssie radica precisamente en que, lejos de diseccionar los diferentes actos jurídicos, establecía una conexión real entre varios contratos que permitía inferir su relación. En

---

<sup>3</sup> Promulgado por Luis XI, en la que puede considerarse la primera norma de la historia reguladora de la protección de los consumidores. Su contenido, en cuanto a la pena que implicaba, distaba bastante de la cuestión sancionadora tal y como la entendemos en la actualidad, puesto que el castigo suponía la humillación en público del vendedor de mercancía fraudulenta.

<sup>4</sup> TUFFERY, J.-M., *Ébauche d'un droit de la consommation: la protection du chaland sur les marchés toulousains aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles*, LGDJ, París, 1998.

<sup>5</sup> TEYSSIE, B., *Les groupes de contrats*, LGDJ, R. Pichon & R. Durand-Auzias, Montpellier, 1975.

<sup>6</sup> DECOTTIGNIES, R., «Obligations du vendeur», en HAMEL, J. (dir.), *La vente commerciale de marchandises. Études de Droit Commercial*, Dalloz, París, 1951, p. 176.

buena lógica, argumentaba que la realización de uno de los dos contratos no tenía sentido sin la perfección del otro<sup>7</sup>.

Si bien el desarrollo de la normativa a esta cuestión se produjo a partir de 1978 en el país francés, la jurisprudencia ya se había pronunciado con anterioridad respecto de la interrelación de dos contratos. Fue la sentencia de 27 de noviembre de 1956, del Tribunal de Aix<sup>8</sup>, la que se refirió en primer lugar a este concepto. El supuesto tratado consistía en el caso de una persona que tenía un local arrendado, y decidió poner fin al mismo con la aceptación del dueño del local. Ese mismo día, ambas partes suscribieron un segundo contrato por el cual el propietario del primer local acordaba con su anterior arrendador la venta de otro local distinto, situado en un bloque de edificios próximo. El Tribunal de Aix tuvo que resolver la controversia generada respecto a si estaban frente a dos contratos diferentes o ante un mismo contrato redactado en dos partes. La sentencia optó por la segunda opción, declarando que *«existe necesariamente una interdependencia absoluta, no sólo intelectualmente, entre los dos documentos, pues el primero está para corolar necesariamente el segundo (...). Estos dos contratos, si bien basados en dos instrumentos diferentes, forman un solo y mismo acuerdo»*. El Tribunal entendió que el segundo contrato se llevó a cabo porque antes tuvo lugar el primero, puesto que si el arrendador hubiera continuado en el local que ocupaba inicialmente, no habría tenido ninguna necesidad de adquirir otro local para continuar desarrollando su actividad.

Hasta 1978, para dirimir en Francia si las partes se encontraban frente a un supuesto de vinculación contractual, la cuestión debía ser resuelta por vía judicial. A partir de ese año —para los bienes muebles— apareció normativa específica en la materia, concretamente la Ley n° 78-23, de 10 de enero de 1978<sup>9</sup>. Esta norma buscaba la protección de los consumidores en

---

<sup>7</sup> Los contratos de crédito son la figura donde más claramente podemos observar este supuesto, dado que la solicitud de un crédito tiene como finalidad, habitualmente, proceder al pago de algún producto. Si bien dicho producto puede ser la compra de un inmueble, la de un vehículo, el pago de una deuda anterior o cualquier otro.

En materia de bienes inmuebles, el comprador solicitaría el préstamo con garantía hipotecaria para poder hacer frente al pago de la vivienda que intenta adquirir, no solicitaría por tanto préstamo alguno si no tuviera intención de comprar una vivienda. Sin la necesaria perfección de ambos contratos, devendría innecesaria la perfección de uno solo de ellos, puesto que la finalidad que impulsaba al consumidor a perfeccionar ambos habría desaparecido, y la perfección de cualquier de los contratos, de forma individual, no le serviría.

<sup>8</sup> Aix, 27 noviembre 1956, JCP 1957, II, 10046, note J.C. Laurent.

<sup>9</sup> Publicada en el *Journal Officiel de la République Française*, de 11 de julio de 1978, pp. 301 y ss. (Loi n° 78-23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et de services).

ciertas operaciones de crédito, excluyendo específicamente, entre otras, los créditos inmobiliarios<sup>10</sup>.

La aplicación de la vinculación contractual para los bienes inmuebles tuvo lugar con la aprobación, en 1979, de la Ley n° 79-596, de 13 de julio de 1979, relativa a las operaciones de crédito inmobiliario<sup>11</sup>. La Ley n° 79-596 fue modificada en varias ocasiones<sup>12</sup>, hasta ser finalmente integrada, al igual que la Ley n° 78-23, en el actual *Code de la consommation*.

Antes de la aprobación de ambas leyes, muchos consumidores se enfrentaron a las dificultades producidas por la existencia de dos contratos separados, problema que después ya no existió. Con la medida que adoptó el legislador para establecer el vínculo entre los dos contratos, el contrato de crédito entraba en vigor sólo después de la entrega de los bienes o la prestación de servicios. Así, la perfección del contrato quedaba sujeta a la obtención del crédito solicitado. Esta relación implicaba, por su parte, que cada una de las partes contratantes debía informar de la operación completa, y cada uno de los contratos debía referirse al otro<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> En una situación similar, salvando las distancias, nos encontramos hoy día respecto a la legislación española, dado que la Ley de Contratos de Crédito al Consumo, que es la que en términos más específicos se refiere a los contratos vinculados en nuestro país, excluye de su campo de aplicación las operaciones inmobiliarias.

<sup>11</sup> Publicada en el *Journal Officiel de la République Française*, de 14 de julio de 1979, pp. 1836 y ss. (Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier).

El enfoque legislativo de esta norma se basa en el establecido en la Ley n° 78-23, adaptándolo a las características de las operaciones inmobiliarias.

<sup>12</sup> Dichas modificaciones tuvieron lugar con la Ley n° 84-46, de 24 de enero de 1984, la Ley n° 89-1010, de 31 de diciembre de 1989, la Ley n° 92-644, de 13 de julio de 1992, y la Ley n° 93-949, de 26 de julio de 1993. En la materia que nos ocupa, la modificación más importante tuvo lugar con la ley n° 89-1010, que permitía al consumidor, en cualquier momento, reembolsar el crédito al consumo de forma anticipada y sin sanción alguna. No obstante, dicha modificación también encontró posteriormente una nueva redacción al ser incluida en el *Code de la consommation*, lo que sucedió el 26 de julio de 1993 mediante la Ley n° 93-949, que refundía las leyes originarias —Ley n° 78-23 y Ley n° 79-596— en el *Code de la Consommation*. Tras la aprobación del *Code de la consommation*, otras modificaciones han tenido lugar, algunas de las cuales han afectado directamente a los artículos que regulan la vinculación contractual, como señalaremos cuando los analicemos más específicamente.

<sup>13</sup> PICOD, Y., *Droit de la consommation*, Dalloz-Sirey, París, 2010, p. 325.

Existen, no obstante, excepciones a esta necesidad de remisión a la otra operación. Por ejemplo, en caso de que no se establezca lo contrario por las partes cuando acuerdan la compraventa de una vivienda, se entiende que el comprador deberá recurrir a la solitud de un préstamo con garantía hipotecaria para poder financiar la vivienda recién adquirida.

Dicho de otra manera. El sistema adoptado por la legislación francesa consiste en impedir que cualquiera de los dos contratos, bien el de venta, bien el de crédito, pueda nacer y desarrollarse de modo independiente al otro. Para conseguir evitar este desarrollo independiente, se vincula la venta a crédito a una doble condición. La primera condición implica que el contrato de crédito no producirá efectos hasta que el contrato de venta no resulte concluido adecuadamente para el consumidor. La segunda condición supone que el contrato de venta no se perfeccionará hasta la obtención del crédito.

## B) Situación actual de las teorías de vinculación contractual

Si bien en la actualidad la teoría más avanzada respecto a la vinculación contractual es la francesa, conviene recordar que los primeros pasos en esta materia tuvieron lugar en Italia, país cuya doctrina abordó la cuestión en los años treinta del siglo XX, siendo los precursores NICOLÒ y GIORGIANI<sup>14</sup>. La mayoría de los juristas italianos están de acuerdo en que se produce vinculación contractual cuando «*las partes, con el fin de alcanzar un determinado resultado económico, concluyen dos o más contratos distintos que presentan entre sí un nexo jurídico*»<sup>15</sup>. Hoy día, si bien todavía existen varias cuestiones objeto de controversia, puede decirse que en el país transalpino existe una teoría consolidada respecto a la vinculación contractual<sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> GIORGIANNI, M., «Negozi giuridici collegati», *Riv. it. scienz. giur.*, 1937, 275-352. También, NICOLÒ, R., «Deposito in funzione di garanzia e inadempimento del depositario», *Foro it.*, núm. I, 1937, 1476-1483 [especialmente p. 1481]. Posteriormente, SATTA, F., «Corrispettività tra prestazioni, collegamento fra negozi, e proroga legal delle locazioni», *Giur. it.*, I, núm. 2, 1950, p. 356 —respecto de la sentencia del *Tribunale de Padova* de 6 de abril de 1949—, decía que la conexión existente entre dos negocios, o entre las relaciones que de ellos derivan, no puede permanecer sin relevancia en el campo del derecho, sino que debe, en mayor o menor medida, coligar la suerte de aquellos, es un principio que se puede decir ya acogido generalizadamente.

<sup>15</sup> Entre la doctrina española, lo resume LÓPEZ FRÍAS, A., *Los contratos conexos*, Bosch, Barcelona, 1994, p. 29.

<sup>16</sup> Superando el principio de la relatividad de los contratos —uno de los que mayores problemas ofrece a la hora del establecimiento de las bases de la vinculación contractual—, se admite en la jurisprudencia italiana que las partes, en el ejercicio de su autonomía contractual, pueden dar vida, con un solo acto, a contratos diversos y distintos que, aun conservado la individualidad de cada tipo negocial y permaneciendo sometidos a su propia disciplina, están sin embargo coligados entre sí, funcionalmente y con dependencia

Aunque el Derecho italiano fue el primero en estudiar el fenómeno de la vinculación contractual, el mayor desarrollo de esta teoría se ha producido en el Derecho francés, que además es el único que ha establecido legislativamente una norma que reconoce la conexión contractual en materia de bienes inmuebles, razón por la que vamos a centrarnos en su análisis. Curiosamente, a pesar de ser posterior en el tiempo, la teoría de la vinculación contractual francesa no toma como punto de partida la italiana.

Siguiendo a TEYSSIE<sup>17</sup>, podemos establecer qué entiende la doctrina francesa como un contrato vinculado, y cuándo se produce el supuesto en cuestión. Así, encontramos varios datos capaces de explicar este fenómeno, como serían la especialización de las actividades —lo que viene a demostrar el enorme desarrollo alcanzado por las entidades financieras como concedentes de crédito, y el hecho de que los comerciantes se dediquen en la actualidad únicamente a vender el producto, y no también a financiarlo—, la circulación cada vez más rápida de las riquezas o la complejidad de los procesos de producción de hoy día.

En la norma francesa existe una interdependencia triple entre el préstamo y la adquisición de la vivienda, como señala DAGOT<sup>18</sup> al explicar la situación que se produce. Para Dagot, el préstamo caduca si no se realiza la adquisición. Por su parte, la adquisición caduca si el préstamo necesario para la compra no se obtiene. Finalmente, si hay varios préstamos, éstos

---

recíproca, de modo que las vicisitudes de uno repercuten sobre los otros, condicionando su validez y ejecución.

La construcción teórica del principio de la relatividad llevaba a cabo por la doctrina italiana asocia el concepto de parte en el contrato con el criterio del interés, es decir, con la titularidad de los intereses contemplados en el contrato. Scognamiglio define parte contractual como «*cada uno de los centros de intereses antagónicos, en sentido amplio, entre los cuales se realiza el acuerdo contractual*».

Respecto al caso español, no hay ninguna norma que trate específicamente el tema de la vinculación contractual, pero sí podemos encontrar artículos de leyes que se refieren a ella de un modo u otro. Puede destacarse la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo (publicada en el *Boletín Oficial del Estado*, núm. 151, de 25 de junio de 2011, pp. 68179 y ss. Trata la vinculación contractual en sus artículos 26 y 29, si bien su campo de aplicación excluye los préstamos con garantía hipotecaria).

Como señala SOLER PASCUAL, L. A., «Los contratos vinculados», en VILATA MENADAS, S. (dir.), *Venta de bienes fuera del establecimiento mercantil*, CGPJ, Madrid, 2007, p. 284, ya toca elaborar una completa teoría de la vinculación contractual en nuestro país.

<sup>17</sup> TEYSSIE, B., *Les groupes de contrats*, LGDJ, R. Pichon & R. Durand-Auzias, París, 1975, pp. 8-10.

<sup>18</sup> DAGOT, M., «Vente d'immeuble et protection de l'acquéreur-emprunteur (Loi du 13 juillet 1979)», *JCP*, 1980, SJ/G. -I. -9, artículo 2973.

pueden ser interdependientes entre sí, siempre y cuando cada uno de ellos supere el 10% del montante total del crédito<sup>19</sup>.

Por su parte, para BIHL<sup>20</sup>, las ventas a crédito son en realidad una transacción triangular, puesto que el comprador-prestatario se debe en primer lugar al vendedor en virtud del contrato de venta, y en segundo lugar, también al prestamista por el contrato de crédito. En principio, continúa Bihl, esos dos contratos son totalmente independientes, puesto que el prestamista no tiene relación alguna con el vendedor<sup>21</sup>. Sin embargo, la normativa francesa enlaza las otras dos bases del triángulo —refiriéndose al prestamista y al vendedor—. Así, se establece una relación entre el préstamo y el contrato de venta, de modo que estos dos contratos ya no son independientes entre sí. De este modo, las obligaciones del prestatario surtirán efecto sólo después de la entrega de las mercancías, o de la vivienda, en el caso que estamos estudiando. Si no se entrega, el consumidor no tendrá obligación alguna con la entidad financiera. De la misma manera, si se produce la terminación o cancelación del contrato de compraventa, el resultado será que arrastrará al contrato de préstamo, que carecerá igualmente de validez y efecto alguno.

### C) Normativa francesa respecto a la vivienda y los préstamos con garantía hipotecaria

En Francia, al igual que en la mayoría de los países hoy día, múltiples situaciones de la vida cotidiana implican que los consumidores adquieran bienes muebles o inmuebles, de un valor considerable, que no pueden pagar con el dinero de que disponen. En la mayoría de los casos, sobre todo en la adquisición de bienes inmuebles, dichas adquisiciones se financian con un

---

<sup>19</sup> Afirmación esta última que, si bien en el momento en que Dagot redactó su trabajo parecía válida en función de la redacción de la normativa, en la actualidad no tiene un alcance tan general. La jurisprudencia se encargó con posterioridad de diferenciar la aplicación del baremo del 10% del montante total dependiendo del supuesto concreto. Cass. 1<sup>er</sup> civ., 6 enero 1993; matrimonio Vidal contra Sté, en nombre del colectivo Maison Phénix, recurso c. Rouen 26 septiembre 1989. Vid. nota 194.

<sup>20</sup> BIHL, L., *Le droit de la vente*, Dalloz, París, 1986, p. 185.

<sup>21</sup> Siempre y cuando, debe añadirse, no existan elementos externos que permitan sostener la posibilidad de la colaboración entre las partes, como sería el hecho de que un vendedor remitiese a los compradores que necesitaran financiación, en todos los casos, al mismo financiador. O que, incluso, dicho financiador apareciera directamente en el contrato de compraventa del producto adquirido.

préstamo bancario, que requerirá una garantía hipotecaria. Resulta habitual que una persona que desea adquirir algún producto se asegure antes la obtención de un préstamo para poder pagarlo si no dispone de los ahorros suficientes. Del mismo modo, la firma del contrato de compraventa de un inmueble acostumbra a retrasarse hasta que el comprador obtenga un préstamo para la financiación de la compra.

La garantía articulada opera en un doble sentido. De un lado, el adquirente de vivienda que no puede pagar el inmueble sin la obtención de un préstamo, se asegura con dicho préstamo poder hacer frente al pago. Por otro lado, la entidad financiera se asegura, con la adquisición de la vivienda por parte del comprador, tener un medio por el que recuperar el dinero que le ha prestado si finalmente no puede devolverle el importe, ya que en la mayoría de las ocasiones será la vivienda el bien que actúe de garantía en el préstamo.

El inmueble en propiedad es el modo de acceso favorito a la vivienda del consumidor francés<sup>22</sup>, siendo elegido por algo más de la mitad de la población<sup>23</sup>. En este mercado, los precios de los inmuebles apenas han descendido desde el inicio de la crisis económica, lo que ha supuesto que se encuentren fuera de mercado y que resulte todavía más difícil que antes que un comprador pueda adquirir una vivienda sin buscar financiación<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> En Francia, los propietarios de vivienda constituyen un 65,1% del total, correspondiendo el 34'9% restante a las personas que residen en una vivienda en alquiler. Del total de los propietarios, el 33,7% carece en la actualidad de préstamo con garantía hipotecaria o deuda sobre la vivienda pendiente.

Fuente: Eurostat, datos actualizados en noviembre de 2015, consultados el 19/09/16. Enlace web: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/fr#Informations\\_suppl.C3.A9mentaires\\_Eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/fr#Informations_suppl.C3.A9mentaires_Eurostat).

<sup>23</sup> Si bien la tendencia a la vivienda en propiedad no es tan acusada como en España, donde el porcentaje asciende hasta el 78,8%, no cabe duda que también constituye en Francia la mayor parte del sector inmobiliario.

Fuente: Eurostat, datos actualizados en noviembre de 2015, consultados el 19/09/16. Enlace web: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/fr#Informations\\_suppl.C3.A9mentaires\\_Eurostat](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/fr#Informations_suppl.C3.A9mentaires_Eurostat).

<sup>24</sup> Datos de Reuters EcoWin, Danske Bank, publicados el 4 de octubre de 2012, bajo el título *French Housing Market*. Enlace: [http://danskeresearch.danskebank.com/link/Frenchhousingmarket041012/\\$file/French\\_housing\\_market\\_041012.pdf](http://danskeresearch.danskebank.com/link/Frenchhousingmarket041012/$file/French_housing_market_041012.pdf), consultado el 16/7/2014.

No obstante, con posterioridad al informe referenciado, los precios de la vivienda en Francia apenas continuaron descendiendo, alcanzando el precio mínimo el primer trimestre de 2013, y experimentando un rápido incremento hasta el tercer trimestre de ese mismo año, para descender nuevamente hasta niveles del primer trimestre de 2013. A partir del

La gran importancia de la vivienda viene refrendada por la existencia de varias referencias a ella en normativas de carácter nacional e internacional. En Francia, no obstante, no hay reconocimiento expreso al derecho a disponer de una vivienda en su Constitución<sup>25</sup>, pero desde hace algunos años se está legislando con la finalidad de garantizar el acceso a la vivienda. Así, el 13 de julio de 2006 se aprobó la Ley de Compromiso Nacional para la Vivienda<sup>26</sup>, cuya redacción final —112 artículos— quedó muy alejada del planteamiento inicial —se preveían unos 11 artículos y que fuera una ley orientadora, pero terminó siendo mucho más extensa y regulando varias materias—.

Por su parte, la Ley n° 2007-290, de 5 de marzo de 2007<sup>27</sup>, buscaba el fomento de la cohesión social y, entre otras medidas, instituía el derecho a la vivienda oponible y garantizaba a quien residiera de forma regular y estable en territorio francés el derecho a una vivienda decente e independiente. Esta ley sufrió algunas modificaciones en el año 2009, y parece que puede sufrir más en el futuro próximo<sup>28</sup>.

---

segundo trimestre de 2014, y hasta el inicio del año 2016, los precios sufrieron un progresivo incremento, hasta situarse en niveles del cuarto trimestre de 2011.

Fuente: *Bulletin trimestriel des statistiques sur le logement et la construction. Premier trimestre 2016*, Commissariat général au développement durable, p. 6.

<sup>25</sup> Como sí ocurre en otros países, como por ejemplo España, estando recogido en el artículo 47 de la Constitución Española. El artículo 47 de la Constitución Española proclama el derecho a la vivienda digna y adecuada como un principio rector de la política social y económica del país. Además, no podemos olvidar que este derecho a la vivienda deviene básico para que la persona pueda desarrollar otros derechos reconocidos en nuestra Carta Magna, como el derecho al libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la libertad y el derecho a la intimidad —recogidos en los artículos 10, 17 y 18 de la Constitución Española, respectivamente—.

El problema básico que encontramos en la materia es que se trata de un derecho social y que, por tanto, únicamente puede ser alegado ante los tribunales en función de lo dispuesto en las leyes que lo desarrollen. Su inclusión en la Constitución no implica el reconocimiento de un derecho universal a que un sujeto pueda ser propietario de una vivienda y es, además, un derecho configurado desde perspectivas jurídicas muy distintas, incluyendo la civil, la hipotecaria o la financiera, entre otras.

<sup>26</sup> Publicada en el *Journal Officiel de la République Française*, núm. 163, de 16 de julio de 2006, pp. 10662 y ss.

<sup>27</sup> Publicada en el *Journal Officiel de la République Française*, núm. 55, de 6 de marzo de 2007, pp. 4190 y ss.

<sup>28</sup> No obstante, ya existen movimientos en Francia para acotar el derecho a una vivienda decente sólo a los ciudadanos franceses, si bien todavía no han sido aprobados. Lo que parece estar fuera de toda duda es el derecho de cualquier inquilino de una vivienda a no ser desahuciado durante la época invernal ni sufrir cortes de suministro de electricidad o calefacción por motivos de impago en esos mismos meses.

Recientemente, casi como una medida contrapuesta a esta legislación protectora, el Gobierno francés lanzó un globo sonda a la opinión pública en el año 2014, respecto a una medida que se encontraban sopesando en aquellos momentos, y que consistía en la aplicación de un nuevo impuesto a las familias que hubieran adquirido una vivienda propia, justo después de haber finalizado el pago del crédito solicitado para su adquisición. Dicha propuesta, que parecía ir en la dirección contraria a las normas reseñadas anteriormente, ni siquiera llegó a los trámites parlamentarios.

Debemos referirnos también al segundo de los contratos que resulta necesario, en la mayoría de los casos, para la adquisición de una vivienda: el préstamo con garantía hipotecaria. La principal medida que se acuerda entre prestamista y prestatario en estos contratos consiste en vincular el cumplimiento de las obligaciones derivadas del préstamo con la sujeción del bien hipotecado —la vivienda— para responder del mismo —tanto del principal, como de los intereses y demás gastos que puedan surgir—.

A nivel europeo, se encuentra vigente en la actualidad la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero, sobre Contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial<sup>29</sup>, que desde el principio precisó de un Reglamento que la complementase<sup>30</sup>. La tramitación de esta Directiva encontró ciertas reticencias por parte de los Estados miembros<sup>31</sup>, y finalmente el legislador europeo ni siquiera llegó a un acuerdo para poder incorporar las carencias respecto a la Propuesta reseñadas en el Dictamen del Banco Central Europeo<sup>32</sup>. La actual normativa derogó la

---

<sup>29</sup> Publicada en el *Diario Oficial de la Unión Europea*, núm. 60, de 28 de febrero de 2014, pp. 34 y ss.

<sup>30</sup> Concretamente, el Reglamento Delegado (UE) n° 1125/2014 de la Comisión, de 19 de septiembre de 2014, por el que se complementa la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a las normas técnicas de regulación del importe mínimo del seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía comparable de que deben disponer los intermediarios de crédito.

Publicado en el *Diario Oficial de la Unión Europea*, núm. 305, de 24 de octubre de 2014, pp. 1-2.

<sup>31</sup> El 10 de septiembre de 2013, el Parlamento Europeo aprobó la Directiva comunitaria, si bien no concluyó la tramitación de la misma. Los Estados Miembros encontraban inaceptable la estricta supervisión que se les quería imponer a la hora de controlar la transposición de la Directiva a sus normativas nacionales. El acuerdo alcanzado el 10 de septiembre supuso que todos los Estados Miembros ratificaran, artículo por artículo, la redacción de la Directiva, pero no llegaron a realizar la ratificación del texto completo. En la fecha de redacción de estas líneas —diciembre de 2013—, todavía no se ha producido la ratificación del texto completo.

<sup>32</sup> La Propuesta de Directiva data de 2011 [Comisión Europea, Bruselas, 31 de marzo de 2011. COM(2011) 142 final. 2011/0062(COD)]. Por su parte, al respecto de esta Propuesta, el

Directiva 2008/48/CE<sup>33</sup> del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo<sup>34</sup> y por la que se derogó la Directiva 87/102/CEE<sup>35</sup> del Consejo.

La Directiva 2014/17/UE ha sido transpuesta al Derecho francés mediante dos textos distintos. En primer lugar, el Decreto núm. 2016-607, de 13 de mayo de 2016, sobre los contratos de crédito inmobiliario para los consumidores relativos a bienes inmuebles de uso residencial<sup>36</sup>. En segundo lugar, se aprobó el Decreto núm. 2016-622, de 19 de mayo de 2016, relativo a la transposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 relativo a los contratos de crédito con los consumidores respecto a los bienes inmuebles de uso residencial y que modifica las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) núm. 1093/2010<sup>37</sup>.

---

Banco Central Europeo emitió un Dictamen el 5 de julio de 2011 (publicado el 18 de agosto de 2011 en el *Diario Oficial de la Unión Europea*), en el que, entre otras cuestiones, realizaba una observación técnica muy interesante a este respecto, en su fundamento jurídico número 4: «A diferencia de la Directiva 2008/48/CE o de la propuesta de directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre derechos de los consumidores, la directiva propuesta no aborda la armonización del derecho de desistimiento de los consumidores a nivel de la Unión. A la vista de la relevancia de los compromisos financieros que adquieren los consumidores que suscriben contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial, y para contribuir a la estabilidad financiera y a la obtención y concesión de préstamos responsables, el BCE recomienda que se examine en el proceso legislativo en curso la necesidad de incluir en la directiva propuesta disposiciones que regulen el derecho de desistimiento».

<sup>33</sup> Publicada en el *Diario Oficial de la Unión Europea*, núm. 133, de 22 de mayo de 2011, pp. 66 y ss.

<sup>34</sup> Curiosamente, como señala Álvarez Martínez, esta Directiva se propuso exactamente el mismo objetivo que su predecesora. Este objetivo era «superar las diferencias sustanciales existentes entre los Estados miembros de la Unión en materia de crédito al consumo —que entorpecían el funcionamiento del mercado interior y reducían las posibilidades del consumidor de acogerse al crédito transfronterizo— y adaptarse a la evolución de las técnicas financieras, para elevar el nivel de protección del consumidor a la media de los Estados miembros». ÁLVAREZ MARTÍNEZ, G., «Nuevamente sobre los grupos de contratos en el Crédito al Consumo: las aportaciones de la jurisprudencia desde la perspectiva de la Ley 16/2011, de 24 de junio de Crédito al Consumo», *RCDI*, año XCII, enero-febrero 2016, núm. 753, p. 536.

<sup>35</sup> Publicada en el *Diario Oficial de la Unión Europea*, núm. 42, de 12 de febrero de 1987, pp. 48 y ss.

<sup>36</sup> Publicado en el *Journal Officiel de la République Française*, núm. 113, de 5 de mayo de 2016, texto núm. 9. (Décret núm. 2016-607 du 13 mai 2016 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation).

<sup>37</sup> Publicado en el *Journal Officiel de la République Française*, núm. 116, de 20 de mayo de 2016, texto núm. 22 [Décret núm. 2016-622 du 19 mai 2016 portant transposition de la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) núm. 1093/2010].

## II. SITUACIÓN DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN FRANCIA

### A) Normativa francesa respecto de la vinculación contractual en la actualidad

Las leyes que regularon por primera vez la vinculación contractual en Francia se encuentran actualmente subsumidas en el *Code de la consommation*. Están recogidas a partir del artículo L311-1 —dedicado a las definiciones de los distintos conceptos—, correspondiente al Título I (Operaciones de crédito, [*Opérations de crédit*]), Libro III (Crédito [*Crédit*]<sup>38</sup>). Por su parte, es el Capítulo III (Crédito inmobiliario, [*Crédit immobilier*]) de este Título I el que recoge los artículos que más interesan para el estudio de este tema. O lo que es lo mismo, el artículo L313-1 y siguientes.

El Capítulo II se divide en varias Secciones. La primera afecta al campo de aplicación del mismo. Lo más destacable de lo recogido en este apartado es el hecho de la exclusión de esta normativa para los préstamos destinados al desarrollo de alguna actividad profesional. Además, conviene detenerse en el artículo L313-1, en su considerando 1<sup>o</sup><sup>39</sup>.

---

<sup>38</sup> Inicialmente, se tomó como partida para el desarrollo del Libro III la Directiva 87/102/CEE, relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros en materia de crédito al consumo. Pero se trataba de una Directiva de mínimos que, en cualquier caso, ofrecía menos protección que la propia del Derecho francés, de modo que no implicó cambios significativos. Posteriormente, la Directiva Europea n° 2208-48, relativa a los contratos de crédito al consumo —y que derogó a la Directiva 87/102/CEE—, implicó un mayor número de cambios.

Si bien todas estas Directivas influyeron en el desarrollo del mencionado Libro III del *Code de la consommation*, en todos los casos se referían a bienes muebles o servicios.

<sup>39</sup> Artículo L313-1-1° del *Code de la consommation*: «Las disposiciones del presente capítulo se aplicarán:

1° A los contratos de crédito, definidos en el apartado 6° del artículo L. 311-1, destinados a la financiación de las siguientes operaciones:

a) Para los inmuebles de uso residencial o uso profesional y residencial:

— La adquisición en propiedad o suscripción o adquisición de partes o acciones de sociedades de empresas que dan título a su asignación en propiedad, incluso cuando estas operaciones se encuentren destinadas a permitir la realización de trabajos de reparación, mejoramiento o mantenimiento del inmueble adquirido;

— La adquisición de utilización o la suscripción o compra de acciones o participaciones sociales que dan derecho a la adjudicación de la utilización, incluso cuando estas operaciones también estén destinadas a permitir la realización de trabajos de reparación, mejoramiento o mantenimiento del inmueble adquirido;

— Los gastos relacionados con la construcción».

(«Les dispositions du présent chapitre s'appliquent:

1° Aux contrats de crédit, définis au 6° de l'article L. 311-1, destinés à financer les opérations suivantes:

La doctrina francesa discutió sobre el problema de que el artículo L312-2 del *Code de la consommation* no indicase qué porcentaje de uso profesional y de vivienda resulta necesario<sup>40</sup> para que resultase o no de aplicación el artículo L312-2. Finalmente, la doctrina se mostró unánime respecto al hecho de que bastaba un pequeño porcentaje de destino del inmueble al uso de vivienda para que resultase de aplicación el artículo L312-2 del *Code de la consommation*<sup>41</sup>. En la actualidad, el nuevo artículo L313-1 del *Code de la*

---

a) *Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation:*

— *leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux en réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis;*

— *leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis;*

— *les dépenses relatives à leur construction»).*

La dicción del artículo L312-1-1º del *Code de la consommation*, texto que recientemente ha sido sustituido por el anteriormente expuesto artículo L313-1-1º del mismo cuerpo legal, tenía una redacción más breve, pero el problema consecuente era el mismo:

«*Las disposiciones del presente capítulo se aplicarán a los préstamos que, cuya calificación o técnica, sean concedidos de manera habitual por una persona física o jurídica con objeto de financiar las siguientes operaciones: 1º Para los inmuebles destinados a vivienda o a uso profesional y de vivienda (...)*».

(«*Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes: 1º Pur les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation [...]*»).

<sup>40</sup> Se trata de un asunto que fue resuelto por la *Cour de cassation*, que especificó que el porcentaje de uso no era el baremo fundamental a la hora de decidir si se consideraba que la adquisición de la vivienda se producía para un fin residencial o para uso profesional. El Alto Tribunal dictaminó que lo realmente importante para dilucidar la cuestión era que el uso residencial no resultase incidental respecto del uso profesional.

Este pronunciamiento se produjo con la Sentencia Cass. 3º civ., 25 abril 1984, publicada en *Bull. Civ.* 1984, III, núm. 91. En este caso se discutía sobre la naturaleza de unos edificios residenciales que eran accesorios a la adquisición de un prestigioso viñedo. Lo que se adquiriría era el nombre de la bodega y el terreno de viñas, que era el objeto principal del negocio jurídico, y lo que establecía la cuantía económica del mismo. El hecho de que también se realizase la adquisición de los edificios colindantes se producía por el simple hecho de estar dentro de los límites del terreno adquirido, pero en ningún caso eran el objeto último de la operación. El Tribunal Supremo entendió que se trataba de una utilización profesional, dado que estaba acreditado que la intención era la adquisición del viñedo y el nombre de la bodega, mientras que el hecho de adquirir también los inmuebles era algo inherente a la operación.

<sup>41</sup> En este sentido, ROCHE-DALAN, J., «Le domaine d'application des lois Scrivener», en *RTD Com.*, núm. 1, enero-marzo 1996, año 49, pp. 3-30, especialmente página 21. El autor

*consommation* parece tener el mismo problema, con una solución que, muy probablemente, devendrá en el mismo sentido. Además, el artículo L242-1 del *Code de la construction et de l'habitation*<sup>42</sup> establece que al menos el 10% de la superficie de un edificio debe ser destinado al uso de vivienda para que pueda ser considerado como de uso residencial.

Esta opinión parece totalmente compatible con el artículo L313-3-2<sup>o43</sup>, que indica que se excluirán del campo de aplicación del presente capítulo los préstamos destinados, en la forma que sea, a financiar específicamente una actividad profesional. El hecho de referirse a una actividad profesional, sin mayores indicaciones, parece buscar como finalidad que el inmueble tenga un único uso, como sería dicha actividad profesional, y que no se utilice en ningún momento como residencia. Excluye, por tanto, el supuesto de un comprador que busque la adquisición de una vivienda para utilizarla única y exclusivamente en el ejercicio de su actividad profesional —tal como sería el caso de la apertura de un despacho de abogados o un consultorio médico

---

destacaba también la dificultad existente en la práctica para poder valorar de forma objetiva, en el caso de quienes, por ejemplo, tengan un despacho profesional en su vivienda, el porcentaje de uso que dedicaban a su actividad profesional y al uso de vivienda. Para Roche-Dalan, éste era el argumento fundamental para justificar la aplicación del artículo L312-2 siempre que algún porcentaje de la casa, por mínimo que fuera, se destinase a vivienda.

<sup>42</sup> Artículo L242-1 del *Code de la construction et l'habitation*: «Para la aplicación de los artículos L. 212-10, L. 213-1 y L.222-1, un inmueble colectivo se considera como un inmueble de uso de vivienda o de uso profesional y de vivienda cuando al menos el 10% de su superficie estén afectos a estos usos (...)». («Pour l'application des articles L. 212-10, L. 213-1 et L. 222-1, un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation lorsque 10% au moins de sa superficie est affectée à de tels usages»).

Sigue latente, con la redacción de este artículo, el problema señalado por Roche-Dalan. Entendemos que, ante la imposibilidad de verificación del porcentaje de utilización del bien inmueble como vivienda en al menos un porcentaje del 10%, o respecto al ejercicio de una actividad profesional, debe primar la solución de considerar que se cumple el supuesto exigido por el artículo 242-1 del *Code de la construction* para entender que el inmueble se destina a la utilización como vivienda —al menos, en el porcentaje exigido en la redacción del artículo—.

<sup>43</sup> Artículo L313-2<sup>o</sup> del *Code de la consommation*: «Quedarán excluidos del campo de aplicación del presente capítulo: (...) 2<sup>o</sup>: los (préstamos) de cualquier clase destinados a financiar una actividad profesional, especialmente de las personas físicas o jurídicas que, habitualmente, o de modo accesorio a otra actividad, o en virtud de su objeto social, proporcionen, adquieran por cualquier título inmuebles o partes de inmuebles, construidos o no, finalizados o no, colectivos o individuales, en propiedad o en alquiler (...)».

(«Sont exclus du champ d'application du présent chapitre: (...) 2<sup>o</sup>: Ceux destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessorie à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance (...)» ).

privado—, puesto que no destinaría ningún porcentaje de dicha vivienda a uso residencial<sup>44</sup>.

La segunda Sección del Capítulo II hace referencia a la publicidad de los créditos inmobiliarios<sup>45</sup> y a la información general<sup>46</sup> —esta última dividida

---

<sup>44</sup> La jurisprudencia, como señala Tehrani, permite la existencia de excepciones a esta afirmación, pero resulta preciso que la vivienda tenga como destino la utilización de residencia en algún porcentaje, siendo imposible cuando únicamente va a destinarse a empleo profesional.

Cuando los compradores no pueden beneficiarse de pleno derecho del régimen legal de protección del Código de consumo, si las partes están de acuerdo puede aplicarse este cuerpo legal, si esta sumisión resulta de una voluntad claramente expresada por las dos partes. TEHRANI, A., «La condition suspensive de prêt en droit français et la protection de l'acquéreur immobilier non professionnel», en PARRA LUCÁN, M<sup>a</sup>. Á., *Acceso a la vivienda y contratación*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2015, pp. 130-131.

<sup>45</sup> Artículos L313-3 a L313-5 del *Code de la Consommation*.

Artículo L313-3 del *Code de la consommation*: «*Todo documento publicitario puesto a disposición del prestatario en alguna de las operaciones mencionadas en el artículo L. 313-1 debe mencionar que el prestatario dispondrá de un período de reflexión de diez días, que la venta está sujeta a la obtención del préstamo y que, si no se obtiene, el vendedor debe reembolsar las cantidades pagadas*».

(«*Tout document publicitaire mis à disposition de l'emprunteur portant sur l'une des opérations visées à l'article L. 313-1 mentionne que l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours, que la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et que, si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées*»).

Artículo L313-4 del *Code de la consommation*: «*Toda publicidad hecha, recibida o percibida en Francia que, cualquiera que sea su soporte, se refiera a uno de los préstamos recogidos en el artículo L. 313-1, debe especificar la identidad del prestamista o el intermediario del crédito, la naturaleza y finalidad del préstamo. Cuando la publicidad incluya una tasa de interés o cifras relativas al coste del crédito para el prestatario, se precisarán de manera clara, concisa y destacada las informaciones complementarias sobre el crédito, siempre, en su caso, con la ayuda de un ejemplo representativo.*

*Un decreto del Consejo de Estado fijara la lista y modo de presentación de estas informaciones*».

(«*Toute publicité mis à disposition de l'emprunteur portant sur l'une des opérations visées à l'article L. 313-1, précise l'identité du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit, la nature et l'objet du prêt. Lorsque cette publicité comporte un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit pour l'emprunteur, elle précise également de façon claire, concise et visible les informations complémentaires sur les caractéristiques du crédit, fournies, le cas échéant, à l'aide d'un exemple représentatif*»).

Artículo L313-5 del *Code de la consommation*: «*Están prohibidas en todas las comunicaciones publicitarias y comerciales:*

1<sup>o</sup> *En los pagos mensuales la equiparación del reembolso de las rentas o las referencias para el cálculo de los plazos, a los beneficios sociales que no están asegurados durante la duración del contrato;*

2<sup>o</sup> *La inclusión de cualquier tipo de información susceptible de creación de falsas expectativas en los consumidores respecto a la disponibilidad o el coste del crédito».*

(«*Il est interdit dans toute communication publicitaire et commerciale:*

1<sup>o</sup> *D'assimiler les mensualités de remboursement à des loyers ou faisant référence, pour le calcul des échéances, à des prestations sociales qui ne sont pas assurées pendant toute la durée du contrat;*

2<sup>o</sup> *De faire figurer toute formulation susceptible de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit*»).

<sup>46</sup> Artículo L313-6 del *Code de la consommation*: «*El prestamista garantiza la disponibilidad permanente de información general, clara y comprensible, respecto a los contratos recogidos en el*

en dos subsecciones, pero encuadrando un solo artículo<sup>47</sup>—. Especifica la información básica que debe figurar en la misma<sup>48</sup> y, lo más importante, establece que todo documento publicitario remitido al prestatario respecto de una de las operaciones vinculadas del artículo L312-2 debe mencionar que dispone de un período de reflexión mínimo de diez días, que la venta está subordinada a la obtención de un préstamo y que, de no obtenerse éste último, el vendedor debe reembolsar los pagos realizados<sup>49</sup>.

Posteriormente, la Sección tercera del Capítulo relativo al crédito inmobiliario que estamos tratando lleva por título «*Información precontractual al prestatario*» [«*Information précontractuelle de l'emprunteur*»]. La subsección primera de esta Sección recoge la ficha de información estandarizada europea, mientras que la segunda alude a la información relativa a la garantía al prestatario.

La siguiente Sección —la cuarta— se refiere a las explicaciones proporcionadas al prestatario y la evaluación de su solvencia<sup>50</sup>, siguiendo los parámetros establecidos en la Directiva 2014/17/UE. Deben destacarse varios

---

*artículo L. 313-1. El intermediario de crédito asegura igualmente la disponibilidad permanente de las mismas informaciones. Estas informaciones serán entregadas en papel, sobre otro soporte duradero o en formato electrónico. Deben ser fácilmente accesibles y gratuitos para el prestatario.*

*Un decreto del Consejo de Estado determinará la lista y el contenido de estas informaciones generales».*

*(«Le prêteur assure la disponibilité permanente des informations générales, claires et compréhensibles, sur les contrats de crédit visés à l'article L. 313-1. L'intermédiaire de crédit assure également la disponibilité permanente des mêmes informations. Ces dernières sont délivrées sur papier, sur tout autre support durable ou sous forme électronique. Elles sont facilement accessibles et sont fournies gratuitement à l'emprunteur.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine la liste et le contenu de ces informations générales»).*

El decreto al que se refiere el artículo es el Decreto núm. 2016-884, de 29 de junio de 2016, relativo a la parte reglamentaria del Código de consumo.

<sup>47</sup> El artículo L313-6 queda englobado en la subsección 2 y subsección 3 de la Sección segunda, con la misma dicción. La única diferencia es que el texto recogido en la subsección 2 no incluye, como indica la propia norma, la legislación.

<sup>48</sup> La publicidad se encuentra situada en la periferia del contrato, pero permite determinar las prestaciones ofrecidas por los profesionales del crédito, como señala BARBIERI, J.-J., *Contrats civils. Contrats commerciaux*, Masson/Armand Colin, Paris, 1995, p. 137.

<sup>49</sup> En una búsqueda realizada por internet en las páginas de algunas de las entidades de crédito más importantes del país, se ha podido observar que la gran mayoría de las mismas cumplen a la perfección la legislación. Si bien es cierto que una página de internet no consta como publicidad, sino que es un medio de obtención de información.

Tres cuestiones capitales, puesto que reflejan algunas de las medidas de protección más importantes que ha establecido el legislador francés respecto a este tipo de operaciones.

<sup>50</sup> La evaluación de la solvencia del prestatario también encuentra regulación específica en la parte reglamentaria del *Code de la consommation*, en sus artículos R313-13 y ss.

artículos de esta Sección. Entre ellos, los incluidos en la subsección segunda («Servicio de consejo» [«Service de conseil»])<sup>51</sup>, donde se regula una cuestión

---

<sup>51</sup> Se encuentran insertos en esta subsección los artículos L313-13 a L313-15, cuya redacción de cada uno de ellos reproducimos a continuación.

Artículo L313-13 del *Code de la consommation*: «Sin perjuicio de las disposiciones relativas a las explicaciones y las precauciones mencionada en los artículos L. 313-11 y L. 313-12, el prestamista o intermediario puede proporcionar al prestatario un servicio asesoramiento en materia de contratos de crédito definidos en el artículo L. 313-1.

*El servicio de asesoramiento consistirá en la facilitación al prestatario de las recomendaciones personales que conciernen a uno o varios contratos de crédito y se trata de una actividad distinta a la de concesión del crédito o actividad de intermediación.*

*Esta recomendación personalizada para uno o más créditos debe adaptarse a las necesidades y circunstancias financieras del prestatario, considerando:*

— *para los prestamistas e intermediarios, por cuanto actúan respecto a un mandato emitido por un prestamista, con un número suficientemente importante de contratos de crédito de su gama de productos.*

— *para los intermediarios, por cuanto actúan en virtud de un mandato emitido por un cliente en el sentido del artículo L. 519-2 del Código Monetario y Financiero, con un número suficientemente importante de contratos de crédito disponibles en el mercado.*

*Las condiciones para la prestación del servicio de asesoramiento son especificadas por decreto del Consejo de Estado».*

*(«Sans préjudice des dispositions relatives aux explications adéquates et à la mise en garde mentionnées aux articles L. 313-11 et L. 313-12, le prêteur ou l'intermédiaire peut fournir à l'emprunteur un service de conseil en matière de contrats de crédit définis à l'article L. 313-1.*

*Le service de conseil consiste en la fourniture à l'emprunteur de recommandations personnalisées en ce qui concerne un ou plusieurs contrats de crédit et constitue une activité distincte de l'octroi de crédit et de l'activité d'intermédiation.*

*Cette recommandation personnalisée porte sur un ou plusieurs contrats de crédits adaptés aux besoins et à la situation financière de l'emprunteur sur la base de la prise en considération:*

— *par les prêteurs ainsi que les intermédiaires, lorsque ceux-ci agissent en vertu d'un mandat délivré par un prêteur, d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit de leur gamme de produits;*

— *par les intermédiaires, lorsque ceux-ci agissent en vertu d'un mandat délivré par un client au sens de l'article L. 519-2 du code monétaire et financier, d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché.*

*Les conditions de la fourniture du service de conseil sont précisées par décret en Conseil d'Etat»).*

Artículo L313-14 del *Code de la consommation*: «El consejo se considerará independiente cuando se produzca respecto a un número suficientemente importante de contratos disponibles sobre el mercado y cuando su prestación no de lugar a ninguna otra remuneración que sea pagada, en su caso, por el consumidor. El servicio de asesoramiento independiente no puede suponer ningún tipo de remuneración, en ninguna forma, a la parte del prestamista o el intermediario de crédito.

*El prestamista o el intermediario de crédito que ofrezcan un servicio de asesoramiento independiente pueden solicitar el título de consejero independiente.*

*Las condiciones para la prestación del servicio de asesoramiento independiente están recogidas por decreto del Consejo de Estado.*

que siempre ha sido controvertida, como la necesidad de consejo por parte de los profesionales respecto a los consumidores. También la subsección cuarta («*Tasación del bien inmueble*» [«*Evaluation du bien immobilier*»])<sup>52</sup>, donde

---

*(«Le conseil est qualifié d'indépendant dès lors qu'il est rendu à partir d'un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché et que sa fourniture ne donne lieu à aucune rémunération autre que celle versée, le cas échéant, par le consommateur. Le service de conseil indépendant ne peut en aucun cas donner lieu à une rémunération, sous quelque forme que ce soit, de la part d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit.*

*Le prêteur ou l'intermédiaire de crédit qui fournit un service de conseil indépendant peut se prévaloir de l'appellation de conseiller indépendant.*

*Les conditions de la fourniture du service de conseil indépendant sont précisées par décret en Conseil d'Etat»).*

Artículo L313-15 del Code de la consommation: «Sólo el consejo calificado como independiente en el sentido del artículo L. 313-14 puede dar lugar a una remuneración. Esta remuneración provendrá únicamente del consumidor».

*(«Seul le conseil qualifié d'indépendant au sens de l'article L. 313-14 peut donner lieu à rémunération. Cette rémunération émane uniquement du consommateur»).*

El Decreto al que se refieren los artículos es el núm. 2016-884, de 29 de junio de 2016. La regulación del servicio de asesoramiento viene recogida en este Decreto en los artículos R313-11 y R313-12, insertos en la parte reglamentaria del Code de la consommation.

<sup>52</sup> Artículo L313-20 del Code de la consommation: «Cuando el prestamista inicie o promueva la tasación del bien inmueble con fines residencias financiado con la ayuda de un préstamo al que se refiere el artículo L. 313-1, se asegurará de que:

1° Se realice por un experto en tasación inmobiliaria que justifique su competencia profesional e independencia del proceso de concesión del préstamo para ofrecer una evaluación imparcial y objetiva;

2° Se apliquen unas normas de tasación fiables, teniendo en cuenta las normas reconocidas a nivel internacional.

Un decreto del Consejo de Estado precisará las condiciones del presente artículo, en particular las relativas a la competencia e independencia del tasador».

*(«Lorsque le prêteur procède ou fait procéder à l'évaluation du bien immobilier à usage d'habitation financé à l'aide d'un prêt mentionné à l'article L. 313-1, il veille à ce que:*

1° Celle-ci soit réalisée par un expert en évaluation immobilière justifiant de sa compétence professionnelle et indépendant du processus de décision d'octroi du prêt afin de fournir une évaluation impartiale et objective;

2° Il soit fait application de normes d'évaluation fiables, tenant compte des normes reconnues au niveau international.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions du présent article, et notamment celles relatives à la compétence et à l'indépendance de l'évaluateur».

Artículo L313-21 del Code de la consommation: «La tasación mencionada en el artículo L. 313-20 consiste en la determinación del valor del bien inmueble tras el análisis de toda la información comunicada por el prestamista y que resulten útiles para la realización de la tasación según la normativa en vigor».

*(«L'évaluation mentionnée à l'article L. 313-20 consiste à déterminer la valeur du bien immobilier après analyse de toutes les pièces communiquées par le prêteur et qui sont utiles à la réalisation de l'évaluation selon les normes en vigueur»).*

se regula de manera sencilla el procedimiento que debe seguirse para la tasación de los inmuebles que las entidades financieras acepten como garantía.

La Sección quinta tiene por rúbrica «*Formación del contrato de crédito*» [«*Formation du contrat de crédit*»], y es la de mayor extensión, abarcando desde el artículo L313-24 hasta el L313-39. Varios artículos de los que integran este Capítulo merecen ser analizados, entre ellos el artículo L313-25-4<sup>53</sup>, que establece la necesidad de que las ofertas de préstamo incluyan información respecto al término y las condiciones de cambio de las tasas de interés.

---

Artículo L313-22 del *Code de la consommation*: «*La tasación mencionada en el artículo L. 313-20 da lugar a la redacción de un documento por los expertos donde tendrán en cuenta, de acuerdo con las normas mencionadas en el considerando 2º del mismo artículo, los aspectos jurídicos, económicos, técnicos y fiscales que permitan establecer el valor del bien inmueble.*

*Esta evaluación se registrará en soporte duradero. La lista de la información conservada por el prestamista se especificará por decreto.*

(«*L'évaluation mentionnée à l'article L. 313-20 donne lieu à la rédaction d'un document d'expertise prenant en compte, suivant les normes mentionnées au 2º du même article, les facteurs juridiques, économiques, techniques et fiscaux permettant d'établir la valeur du bien immobilier.*

*Cette évaluation est consignée sur un support durable. La liste des pièces conservées par le prêteur est précisée par décret.*»).

Artículo L313-23 del *Code de la consommation*: «*El prestamista mantendrá los registros apropiados respecto a los tipos de bienes inmuebles aceptados como garantía, así como los procedimientos relacionados con ella en materia de concesión de los préstamos mencionados en el considerando 2º del artículo L. 313-1.*

(«*Le prêteur tient des archives appropriées concernant les types de biens immobiliers acceptés comme garantie ainsi que les procédures qui s'y rapportent en matière d'octroi de prêts mentionnés au 2º de l'article L. 313-1.*»).

El Decreto que mencionan los artículos es el núm. 2016-884, de 29 de junio de 2016. Regula esta materia en sus artículos R313-17 y ss.

<sup>53</sup> Artículo L313-25-4º del *Code de la consommation*: «*Para las ofertas de préstamos donde la tasa de interés es variable, se acompañará de una reseña presentando las condiciones y modalidades de variación de la tasa de interés y de un documento de información que contenga una simulación del impacto de una variación de esta tasa sobre las mensualidades, la duración del préstamo y el coste total del crédito. (...). El documento de información mencionará el carácter indicativo de la simulación (...).*» («*Pour les offres de prêts dont le taux d'intérêt est variable, est accompagnée d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. [...]. Le document d'information mentionne le caractère indicatif de la simulation [...].*»).

Este artículo fue introducido inicialmente por el legislador mediante Ley del 3 de enero de 2008, numerado como L312-8-2º ter. Se intentaba así mejorar la información al consumidor en el caso de los préstamos a tipo variable, como señala PIEDELIÈVRE, S., *Droit de la consommation*, Économica, París, 2008, p. 279.

Otro artículo de indudable importancia es el L313-34<sup>54</sup>, que establece la obligación de que el prestamista mantenga la oferta de préstamo realizada durante un período mínimo de treinta días, que deben comenzar a contarse desde la recepción de la oferta por el prestatario. El hecho de que la norma indique que debe existir «*un período mínimo de treinta días*» implica, sin lugar a dudas, que las partes pueden acordar un período de validez de la oferta superior, pero en ningún caso inferior. Por razones de prueba, el envío de la oferta debe realizarse mediante correo certificado con acuse de recibo<sup>55</sup>.

La obligatoriedad de la vigencia de la oferta durante al menos treinta días lleva a una cuestión que no está planteada en la normativa. Una entidad financiera puede enviar una oferta a un consumidor y, posteriormente, recibir dicho consumidor una segunda oferta de otro banco que mejore las condiciones del primero. Si consideramos el cumplimiento estricto de la normativa, el consumidor no podrá acudir con esta nueva oferta a la entidad de crédito original para plantear lo que le ofrecen y solicitar al primer banco una mejora de la oferta inicial que le remitieron, de manera que el consumidor perdería la ocasión de poder negociar una mejora en la oferta<sup>56</sup>.

Así, por un lado, esta norma está ofreciendo una seguridad y un nivel de tranquilidad muy importante al consumidor, pues le permite tener tiempo suficiente para valorar las alternativas que las distintas entidades de crédito le ofertan. Pero, por otro lado, se está negando la posibilidad al consumidor de poder negociar durante un período de treinta días las ofertas recibidas por las distintas entidades financieras, lo que podría permitirle la obtención de mejores condiciones si dispone de los conocimientos necesarios.

Analizando la redacción del artículo, en una interpretación literal, parece posible que la entidad financiera presente una nueva oferta al consumidor,

---

<sup>54</sup> Artículo L313-34 del *Code de la consommation*: «El envío de la oferta obligará al prestamista a mantener las condiciones estipuladas en aquella durante un período mínimo de treinta días computados desde la recepción de aquella por el prestatario. (...)».

(«L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de trente jours à compter de sa réception par l'emprunteur [...]»).

<sup>55</sup> Como señala PIEDELIÈVRE, S., *Droit de la consommation*, Économica, París, 2008, p. 278.

La obligatoriedad del envío con acuse de recibo fue la solución adoptada por el legislador para intentar evitar el falseamiento de las fechas que se realizaba en ocasiones, y se introdujo mediante la modificación sufrida por la Ley con fecha de 31 de diciembre de 1989.

<sup>56</sup> La normativa, si bien intenta proteger al consumidor, parte del hecho de que el empresario siempre es quien tiene toda la información y el consumidor carece de la misma. En la mayoría de las situaciones esto resulta beneficioso para el adquirente de un producto o el solicitante de un préstamo, pero en otros casos, como el que nos ocupa ahora, supone que el consumidor más avezado carezca de la posibilidad de intentar conseguir una mejor oferta.

siempre y cuando ésto no suponga la caducidad de la oferta inicial, y ambas deberán tener una vigencia de treinta días, contando el plazo de cada una de ellas desde el día de su presentación<sup>57</sup>. Así pues, parece posible que la entidad financiera modifique su oferta inicial en cualquier momento, pero debemos entender que, a pesar de esta modificación, que supondrá una nueva oferta de préstamo e iniciará de cero el cómputo de los treinta días de vigencia de la oferta necesarios por norma, la oferta inicial seguirá vigente hasta que transcurran los treinta días que la ley establece respecto a su vigencia<sup>58</sup>. Lo que no parece estar prohibido —si bien, tampoco específicamente permitido— es el hecho de que el consumidor sea quien acuda a la entidad financiera para informarles de otras ofertas que le hayan hecho y

---

<sup>57</sup> En la búsqueda de documentación, no se ha encontrado ningún autor que hable de esta posibilidad ni que la niegue. No obstante, de la lectura del artículo en cuestión parece perfectamente posible extraer tal conclusión. Además, esta posibilidad viene contemplada en el artículo L313-27, que dice lo siguiente: «*cualquier cambio en las condiciones para la obtención del préstamo en el que la tasa de interés sea fija, incluyendo la cantidad o la tasa del crédito, dará lugar a la remisión de la oferta previa del prestatario*».

(«*Toute modification des conditions d'obtention du prêt dont le taux d'intérêt est fixe, notamment le montant ou le taux du crédit, donne lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable*»).

Durante un tiempo, la jurisprudencia resultó muy estricta respecto de la imposibilidad de cualquier tipo de modificación de la oferta en su período de vigencia, incluso si se referían únicamente a errores materiales, como señala Piedelièvre. En una Sentencia de 21 de febrero de 1995, la Corte Suprema dictaminó que «*si la oferta presentada por el prestamista es aceptada por el prestatario se convierte en ley entre las partes, y el juez no puede, bajo el pretexto de la interpretación de su voluntad, agravar la situación del prestatario mediante la modificación de las disposiciones contractuales*».

(«*L'offre préalable présentée par le prêteur est acceptée par l'emprunteur fait la loi des parties et que le juge ne peut, sous couvert d'interprétation de leur volonté, aggraver la situation de l'emprunteur en modifiant les stipulations contractuelles*»). Cass. 1<sup>re</sup> civ., 21 février 1995, *Defrénois*, 1993 1382, obs. Aubert. Posteriormente, se aceptó la posibilidad de una corrección de errores materiales, Cass. 1<sup>re</sup> civ., 24 février 1998, *Banque*, juillet-août 1998 82, obs. Guillot.

<sup>58</sup> Existe una excepción a esta afirmación, si bien las condiciones ofrecidas por la entidad financiera se mantienen inalteradas, reconociéndose la posibilidad en el primer párrafo del artículo L313-28 del *Code de la consommation*. Este supuesto de remisión de una nueva oferta, y vigencia del mismo período de tiempo inicial se producirá cuando el prestatario presente una póliza de seguro distinta a la ofrecida por el prestamista. El prestamista tendrá la posibilidad de remisión de una nueva oferta, modificada sólo en estos términos, con la condición de que el plazo mencionado en el artículo L313-34 del *Code de la consommation* no se extienda ni comience de nuevo su cómputo.

(«*Dans les cas où l'emprunteur présente un autre contrat d'assurance à la place du contrat d'assurance de groupe proposé par le prêteur dans les conditions prévues à l'article L. 313-29, le prêteur peut émettre une offre modifiée sous réserve des dispositions de l'article L. 313-32, sans que les délais mentionnés à l'article L. 313-34 ne soient prorogés ni ne courent à nouveau*»).

poder así negociar para conseguir una mejor oferta. No obstante lo anterior, la jurisprudencia ha fallado que, en el caso de que únicamente se modifique el plazo de término del préstamo, extendiéndose —nunca reduciéndose este plazo de término—, no resulta necesaria la repetición de la oferta<sup>59</sup>.

Además, el artículo L313-34 del *Code de la consommation*<sup>60</sup>, en su segundo párrafo, señala que el consumidor no puede aceptar la oferta antes de pasados diez días desde la recepción de la misma. Esto encaja dentro de las medidas de protección adoptadas por el legislador, desarrolladas más adelante. La aceptación de la oferta deberá realizarse, tras la modificación de 1989, únicamente por vía postal<sup>61</sup>. Se adoptó esta solución para asegurar el cumplimiento de las fechas marcadas en la normativa, de forma que el contrato previamente firmado, antes de la remisión de la aceptación, deviene anulable<sup>62</sup>. El Tribunal Supremo francés interpreta de forma muy restrictiva esta disposición, sancionando toda acción que pueda tener como finalidad sortearla. Por ejemplo, se entiende que en el caso en que los compradores hayan firmado una declaración de aceptación de la oferta y reconozcan estar en posesión de una copia del contrato, pero no se lleve a cabo la aceptación en la forma exigida por la ley, no se devengarán intereses a favor de la entidad financiera.

---

<sup>59</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 8 octobre 1996, *Defrénois*, 1997 229, note Piedelièvre.

<sup>60</sup> Artículo L313-34 del *Code de la consommation*: «(...). La aceptación de la oferta por el prestatario y los garantes se producirá una vez transcurrido un plazo mínimo de diez días desde la fecha de su recepción».

«[...] L'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que dix jours après qu'ils l'ont reçue»).

<sup>61</sup> Como señala FAGES, B., *Droit des obligations*, LGDJ. París, 2007.

Se adoptó esta solución para evitar casos de falseamiento de fechas en los contratos, respecto del día de emisión de la oferta, que se produjeron tras la entrada en vigor de la norma. Igualmente, PIEDELIÈVRE, S., *Droit de la consommation*, Économica, París, 2008, p. 278. Vid. nota 91.

<sup>62</sup> La doctrina francesa sigue la teoría bipartita, distinguiendo entre nulidad absoluta y relativa —o anulabilidad—, como bien indica, entre otros, JOSSERAND, L., *Derecho civil*, t. I (traducción de Cunchillos y Manterola, S.), Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1952, p. 143.

La anulabilidad supone un grado de invalidez menos grave que la nulidad absoluta, y permite a la parte perjudicada por el contrato viciado impugnarlo para buscar la supresión del daño causado. En el caso que nos ocupa, la sanción para la entidad financiera consiste en la prohibición del devengo de intereses durante el período en que el contrato incurre en el vicio de consentimiento. Hasta que no se produzca la aceptación, por parte del comprador, del contrato de préstamo en tiempo y forma, la entidad financiera no tiene derecho a percibir interés alguno.

Resulta fundamental, por su parte —y por el contraste de no existir nada similar en el Derecho español—, el artículo L313-36 del *Code de la consommation*<sup>63</sup>. Establece que la oferta se acepta bajo la condición resolutoria de la no conclusión, y que el prestatario dispone de cuatro meses tras la aceptación para la perfección del contrato de compraventa de una vivienda para la cual solicitó el préstamo<sup>64</sup>. Este período tendrá una duración de cuatro meses siempre y cuando las partes no hayan acordado un período de tiempo mayor —igual que en el supuesto recogido en el artículo L313-34, la duración no podrá ser inferior a la señalada por la norma—.

También es relevante el artículo L313-37 del *Code de la consommation*<sup>65</sup>, que especifica que, en caso de solicitud de más de un crédito para la financiación de la compra del inmueble, estos préstamos se concluyen bajo la condición suspensiva de que todos ellos sean concedidos, salvo que el montante de alguno de ellos no supere el 10% del total, lo que lo excluirá de la aplicación de este artículo. Esto se debe al hecho de que el legislador considera importante que el comprador tenga una necesidad real de conseguir el préstamo para la adquisición de la vivienda, y la forma de medir de modo objetivo tal necesidad ha sido la aplicación de este baremo. En este supuesto, por tanto, si un comprador solicita dos préstamos para poder hacer frente al pago de la vivienda, deberá atenderse a la cantidad de cada uno de los mismos para comprobar si la denegación de uno de ellos implicaría la cancelación de la operación<sup>66</sup>.

---

<sup>63</sup> Artículo L313-36 del *Code de la consommation*: «La oferta se aceptará en todos los casos bajo la condición resolutoria de no celebrar, dentro de los cuatro meses siguientes a la fecha de su aceptación, el contrato para el que se haya solicitado el préstamo.

*Las partes podrán acordar un período mayor al indicado en el párrafo precedente».*

*(«L'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé.*

*Les parties peuvent convenir d'un délai plus long que celui défini au premier alinéa»).*

<sup>64</sup> Realizaremos más adelante, en este mismo capítulo, un estudio en mayor profundidad del artículo L313-36.

<sup>65</sup> Artículo L313-37 del *Code de la consommation*: «Si el prestatario informa a sus prestamistas que ha recurrido a varios préstamos para la misma operación, cada uno de estos préstamos queda sujeto a la condición suspensiva de la aprobación del resto de los préstamos. Esta disposición se aplica a los préstamos cuyo importe sea superior al 10% del crédito total».

*(«Lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10% du crédit total»).*

<sup>66</sup> Así, si un comprador necesita un total de 10.0000 euros para el inmueble que desea adquirir, y solicita un préstamo de 91.000 euros, y otro de 9.000, la negativa de concesión del segundo de los préstamos no supondrá impedimento alguno para continuar con la operación de compraventa de la vivienda. Indudablemente, la no concesión del principal —el de 91.000

El artículo L313-39 del *Code de la consommation* especifica cómo debe realizarse la renegociación del crédito<sup>67</sup>. El nuevo acuerdo debe dejar constancia del programa de amortización, detallado para cada pago, de cuál es el capital restante, para conocer la cifra exacta por si se diera el caso de llevar a cabo un reembolso anticipado y, en segundo lugar, la tasa anual equivalente y el coste del crédito calculado sobre la base de los plazos y costes futuros. En el caso de los préstamos de tipo de interés variable, se incluirá la tasa anual equivalente y el coste del crédito calculado sobre la base de los plazos y costes futuros a la fecha de la revisión de los intereses, así como las condiciones y modalidades de variación de la tasa. Además de todo esto, el prestamista está obligado a remitir al prestatario, una vez al año, la cuantía total del capital pendiente de ser reembolsado.

La Sección sexta del Capítulo dedicado al crédito inmobiliario se refiere al contrato principal que, obviamente en este caso, será la compraventa de vivienda. Debe destacarse en este sentido el artículo L313-41 del *Code de la consommation*<sup>68</sup>, que será posteriormente desarrollado con mayor profusión.

---

euros— implicará la caída de toda la operación y el cumplimiento de la condición suspensiva, independientemente o no de la concesión del de menor importe.

En un caso similar al anterior, pero en que sean necesarios 100.000 euros y se soliciten dos préstamos, por las cantidades de 89.000 y 11.000 euros, respectivamente, la negativa de la entidad financiera a conceder alguno de los dos préstamos —ya sea el de mayor o el de menor importe— supondría la cancelación de la operación de compraventa, puesto que se estaría cumpliendo la condición suspensiva.

Podría considerarse que, en este mismo caso de necesidad de 100.000 euros, sería un caso dudoso el supuesto de solicitar dos préstamos, por importes de 90.000 y 10.000 euros, respectivamente. En caso de que la entidad financiera rechazase la concesión del de mayor importe, está claro que la operación no podría continuar. Respecto al de menor importe, 10.000 euros son exactamente el 10% de 100.000. La normativa establece que, para que la no concesión de un préstamo implique el cumplimiento de la condición suspensiva, el importe de este préstamo tendrá que ser superior al 10% del total. Dado que 10.000 euros es exactamente el 10%, la condición suspensiva no se estaría cumpliendo, de manera que podría continuarse con la operación de compraventa. La solución al supuesto variaría si se hubiera solicitado el préstamo por un total de 10.001 euros, puesto que en ese caso sí estaríamos superando el umbral del 10%.

<sup>67</sup> El artículo L313-39 del *Code de la consommation* especifica que cuando se realicen renegociaciones respecto al préstamo, las modificaciones deben aportarse en papel o en cualquier otro soporte duradero. Además, el artículo especifica la información necesaria y establece el período de reflexión en el mismo plazo existente para el resto de préstamos, diez días desde la recepción de la oferta.

<sup>68</sup> Artículo L313-41 del *Code de la consommation*: «Si en el documento mencionado en el artículo L313-40 se indica que el precio será abonado, directa o indirectamente, incluso parcialmente, con la ayuda de uno o más préstamos regulados por las secciones 1 a 5 y de la sección 7 del presente capítulo, dicho documento se otorgará bajo la condición suspensiva de la obtención del o de los presta-

El artículo L313-41 nos indica que si el precio del acuerdo mencionado en el artículo L313-40 del propio *Code de la consommation*<sup>69</sup> se paga, ya sea de modo directo o indirecto, mediante uno o varios préstamos, dicho acuerdo se concluye bajo la condición suspensiva de obtención de la financiación precisa. Es decir, que si después no se obtiene dicha financiación, no existirá obligación alguna de cumplir el contrato, porque éste no existirá.

La siguiente Sección de este Capítulo es la séptima, que regula el reembolso anticipado de los préstamos. Compuesta por sólo tres artículos, puede

---

*mos solicitados para su financiación. El tiempo de vigencia de la validez de esta condición suspensiva no podrá ser inferior a un mes contabilizado desde la fecha de la firma del contrato o, en el caso de un documento privado sujeto, bajo la pena de nulidad, a la obligación del registro, contado desde la fecha del registro. Si la condición suspensiva estipulada en el primer párrafo no se produce, toda cantidad avanzada por el comprador a la otra parte o en favor de la misma se reputará inmediata e íntegramente reembolsable, sin derecho a retención o indemnización a título alguno».*

*(«Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 et de la section 7 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement. Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit»).*

La entrada en vigor de la nueva redacción del *Code de la consommation*, mediante la Ordonnance n° 2016-351, ha provocado que la última línea del antiguo artículo L312-16 —numeración anterior del actual L313-41—, haya sido incluida en un artículo específico, el L341-35, cuya redacción, si bien modificada en su forma, establece la misma consideración que la dicción anterior. El artículo L341-35 del *Code de la consommation* indica lo siguiente:

*«Cuando la suma adelantada por el comprador no sea devuelta en las condiciones previstas en el segundo párrafo del artículo L. 313-41, la suma producirá intereses a la tasa legal incrementada en la mitad».*

*(«Lorsque la somme versée d'avance par l'acquéreur n'a pas été remboursée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 313-41, la somme due est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié à compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement»).*

<sup>69</sup> Artículo L313-40 del *Code de la consommation*: *«En el documento escrito, incluida la promesa unilateral de venta aceptada y el contrato preliminar previsto en el artículo 261-15 del Code de la construction et de l'habitation, cuyo objetivo es constatar una de las operaciones mencionadas en punto 1° del artículo L313-1, indicará si el precio se paga directa o indirectamente, bien en parte, con o sin uno o más préstamos regulados por las secciones 1 a 5 de este capítulo».*

*(«L'acte écrit, y compris la promesse unilatérale de vente acceptée et le contrat préliminaire prévu à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, ayant pour objet de constater l'une des opérations mentionnées ou 1° de l'article L. 313-1, doit indiquer si le prix sera payé directement ou indirectement, même en partie, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les sections 1 à 5 du présent chapitre»).*

sin embargo destacarse el hecho de que el primer párrafo del artículo L313-47 del *Code de la consommation* permite que el prestatario devuelva anticipadamente todo o parte del préstamo solicitado, con la salvedad de que el propio contrato de préstamo puede especificar la prohibición de que esta cantidad sea igual o inferior al 10% de la cantidad total del préstamo<sup>70</sup>.

El arrendamiento y el alquiler asociado a una promesa de venta se encuentran regulados en la octava Sección, y quedan fuera de nuestro campo de estudio. Lo más interesante de esta sección son las especificaciones que el legislador francés establece para la oferta de los contratos de alquiler acompañados de una promesa de venta, regulados en los artículos L313-55 y L313-56<sup>71</sup>. El Capítulo III finaliza con la Sección novena —referida al crédito en divisas extranjeras—.

---

<sup>70</sup> Artículo L313-47 del *Code de la consommation*: «El prestatario puede siempre, a su elección, reembolsar por anticipado la totalidad o parte de los préstamos regulados por las secciones 1 a 5 del presente capítulo. En el contrato de préstamo se podrán excluir las amortizaciones iguales o inferiores al 10% de la cantidad inicial del préstamo, salvo que se trate del saldo».

(«L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, les prêts régis par les sections 1 à 5 du présent chapitre. Le contrat de prêt peut interdire les remboursements égaux ou inférieurs à 10% du montant initial du prêt, sauf s'il s'agit de son solde»).

Si bien no puede hablarse de la existencia ningún nexo en común entre el artículo aquí tratado —primer párrafo del L313-47 del *Code de la consommation*— y el L313-37 del mismo cuerpo legal, respecto a la cuestión concreta que cada artículo regula en referencia a los préstamos, no deja de resultar curioso que, en ambos casos, el legislador francés aplique el baremo del 10%.

<sup>71</sup> Artículo L313-55 del *Code de la consommation*: «Respecto de los contratos regulados por la presente sección, el arrendador deberá formular una oferta escrita que remitirá gratuitamente por correo al eventual arrendatario.

En dicha oferta se indicará la identidad de las partes, así como el objeto y la naturaleza del contrato y las condiciones del mismo, en especial por lo que respecta a las fechas y condiciones de la entrega del bien, la cuantía de los desembolsos iniciales y el montante del alquiler, además del método eventual de indización. Asimismo, en la oferta se citarán las disposiciones del artículo L313-58».

(«Pour les contrats régis par la présente section, le bailleur est tenu de formuler par écrit une offre adressée gratuitement par voie postale au preneur éventuel.

Cette offre mentionne l'identité des parties. Elle précise la nature et l'objet du contrat ainsi que ses modalités, notamment en ce qui concerne les dates et conditions de mise à disposition du bien, le montant des versements initiaux et celui des loyers ainsi que les modalités éventuelles d'indexation. Elle rappelle, en outre, les dispositions de l'article L. 313-58»).

Artículo L313-56 del *Code de la consommation*: «Respecto a los contratos de alquiler acompañados de una promesa de venta, en la oferta se indicará igualmente:

1° Las condiciones de ejercicio de la opción y el coste de la misma, desglosado entre, por una parte, la fracción de los desembolsos iniciales y de los alquileres tomados en consideración para el pago del precio y, por otra parte, el valor residual del bien, tomando en consideración la incidencia de las cláusulas de revisión eventualmente contempladas en el contrato;

2° Las condiciones y el coste derivado de la no realización de la venta».

Posteriormente, se inicia el Capítulo IV, que engloba, como su título indica —«*Dispositions communes au crédit à la consommation et au crédit immobilier*»—, las disposiciones comunes a los créditos tanto de consumo como referidos a inmuebles. Regula, dentro de los aspectos que nos interesan, materias como la tasa de interés y la tasa de usura.

Las sanciones relativas al incumplimiento de las distintas disposiciones recién enumeradas se recogían anteriormente en la Sección séptima del Capítulo II del *Code de la consommation*, insertas entre los mismos artículos referenciados. En la actualidad, las sanciones relativas al crédito inmobiliario se encuentran en la Sección segunda (rubricada como «*Crédito inmobiliario*» [«*Crédit immobilier*»]), del Capítulo Primero («*Operaciones de crédito*» [«*Opérations de crédit*»]), del Título IV («*Sanciones*» [«*Sanctions*»]), en el propio Libro III. Concretamente, se corresponden con los artículos L341-21 y siguientes.

La posibilidad de la vinculación contractual en el Derecho francés, no obstante, no se limita únicamente al *Code de la consommation*. Recientemente, con la entrada en vigor de las modificaciones realizadas en el *Code Civil* mediante la Ordenanza núm. 2016-131, de 10 de febrero, se ha abierto la posibilidad de la existencia de esta vinculación fuera de los supuestos regulados por el Derecho de consumo. Esta medida, denominada en el Derecho común simplemente como *indivisibilidad contractual*, suscitó cierta polémica entre la doctrina francesa, puesto que su aplicación se produjo con anterioridad a la introducción del nuevo artículo 1186 del *Code Civil*<sup>72</sup>. En la práctica reciente,

---

(«*Pour les contrats de location assortis d'une promesse de vente, elle fixe également:*

1° *Les conditions de levée de l'option et son coût décomposé entre, d'une part, la fraction des versements initiaux et des loyers prise en compte pour le paiement du prix et, d'autre part, la valeur résiduelle du bien, compte tenu de l'incidence des clauses de révision éventuellement prévues au contrat;*

2° *Les conditions et le coût de la non-réalisation de la vente*»).

<sup>72</sup> Artículo 1186 del *Code Civil*: «Un contrato válidamente formado deviene caduco si uno de sus elementos esenciales desaparece.

Cuando resulte necesaria la ejecución de varios contratos para la realización de una misma operación y uno de ellos desaparece, resultan caducos los contratos cuya ejecución resulte imposible por esta desaparición y para los que la ejecución del contrato desaparecido resultase una condición determinante para el consentimiento de una de las partes.

La caducidad interviene no obstante sólo si el contratante contra el cual es invocada conocía de la existencia del conjunto de la operación cuando dio su consentimiento».

(«Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement»).

la jurisprudencia ha aplicado criterios consumeristas a controversias que, en función del montante económico de la operación, deberían encontrarse fuera del ámbito de aplicación de las normas de consumo<sup>73</sup>.

Los tribunales aplicaron el *Code Civil*, pero interpretándolo conforme a la línea marcada por los artículos del *Code de la consommation*. En este sentido, el tribunal entiende que cuando se resuelve el contrato de venta por incumplimiento del vendedor, también se resuelve el contrato de préstamo, puesto que uno y otro forman un todo indivisible —«*indivisibilité*», como señalan las sentencias—. De este modo, la *Cour de Cassation* se desvincula de su jurisprudencia anterior, sosteniendo una nueva opinión en este sentido.

Como señala el propio LAITHIER<sup>74</sup>, los fallos de estos pronunciamientos judiciales confirman que la aplicación del Derecho común fue utilizada, y forzada, para la resolución de un litigio de Derecho de consumo. Siguiendo con la argumentación de un empleo forzado de la normativa, remarca que se trata de un notable ejemplo de que las normas de derecho común son en ocasiones objeto de una «lectura partidista», cuya finalidad es una protección categórica, con el objetivo de alcanzar a un contrato que, por una razón accidental, escapa a la disposición especial existente.

Puede señalarse, no obstante, que otra de las lecturas de estos pronunciamientos judiciales es el hecho de que los tribunales franceses están dotando de una mayor importancia cada vez a la vinculación contractual. En este sentido, aunque se utiliza el término «indivisibilidad», la base de partida es el *Code de la consommation*, y la solución adoptada la misma que propugna este cuerpo legal. En la actualidad, con la promulgación del artículo 1186 del *Code Civil* señalado anteriormente, ya existe un artículo concreto para la adopción de idénticas soluciones en controversias futuras similares.

## **B) Las medidas de protección existentes en la normativa francesa**

Llegados a este punto, resulta preciso el análisis de los principales dispositivos de protección que podemos encontrar en el actual *Code de la consommation* respecto al crédito inmobiliario, y parece lo más lógico realizarlo en el orden cronológico que seguirá la gestión del consumidor.

---

<sup>73</sup> Ambos casos fueron resueltos el 10 de septiembre de 2015. La Sentencia núm. 917 (ECLI: FR:CCASS:2015:C100917) se refería a la adquisición de un tejado fotovoltaico financiado mediante un préstamo. La Sentencia núm. 922 (ECLI: FR:CCASS:2015:C10922) aludía a la solicitud de financiación para la compra e instalación de un molino eólico.

<sup>74</sup> LAITHIER, Y.-M., «L'indivisibilité contractuelle entre le prêt et la vente: l'effet subliminal du Code de la consommation», *Revue des Contrats*, núm. 1, marzo 2016, p. 20.

El movimiento inicial que realiza un futuro comprador es una búsqueda de un crédito que se adapte a sus necesidades y posibilidades. Para ello, el primer recurso suele ser la consulta de los distintos mensajes publicitarios que ponen a su disposición las entidades financieras. Así pues, encontramos la protección relativa a la publicidad. Básicamente, consiste en una serie de menciones obligatorias recogidas por la normativa, siguiendo los preceptos relativos a esta materia recogidos en el artículo L311-1 y siguientes del *Code de la consommation*. No obstante, el legislador entendió que los préstamos hipotecarios precisaban de mayor protección a este respecto que el resto de préstamos, por lo que obligó a un formalismo estricto que cualquier mensaje publicitario relativo a préstamos con garantía hipotecaria debía seguir, bajo pena de multa de 30.000 euros al prestamista<sup>75</sup>.

---

<sup>75</sup> La cuantía de las diversas sanciones vienen recogidas en el artículo L341-21 del *Code de la consommation* y siguientes.

Artículo L341-21 del *Code de la consommation*: «El hecho por el anunciante de la difusión o de la realización de la difusión de una publicidad que no sea conforme con las obligaciones establecidas en los artículos L. 313-3 a L. 313-5 se castiga con una multa de 30000 euros».

(«*Le fait pour l'annonceur de diffuser ou de faire diffuser une publicité non conforme aux obligations prévues aux articles L. 313-3 à L. 313-5 est puni d'une amende de 30000 euros*»).

Artículo L341-22 del *Code de la consommation*: «El hecho por el anunciante de la difusión o de la realización de la difusión de una publicidad que no sea conforme con las obligaciones previstas en el artículo L. 313-39, para un contrato de alquiler-venta y alquiler acompañado de una promesa de venta se castiga con una multa de 30.000 euros».

(«*Le fait pour l'annonceur de diffuser ou de faire diffuser une publicité non conforme aux obligations prévues à l'article L. 313-39, pour un contrat de location-vente et location assortie d'une promesse de vente, est puni d'une amende de 30.000 euros*»).

Artículo L.341-23 del *Code de la consommation*: «El hecho de que el prestamista o el intermediario de crédito no respete las obligaciones en materia de informaciones generales previstas en las disposiciones del artículo L. 313-6 se castiga con una multa de 30.000 euros».

(«*Le fait pour le prêteur ou l'intermédiaire de crédit de ne pas respecter les obligations en matière d'informations générales prévues aux dispositions de l'article L. 313-6 est puni d'une amende de 30.000 euros*»).

Artículo L341-24 del *Code de la consommation*: «El hecho de que el prestamista o el intermediario de crédito no respeten la obligación de gratuidad de las informaciones previstas en aplicación de las disposiciones de los artículos L. 313-6, L. 313-11, L. 313-12, L. 313-46, L. 313-47 se castiga con una multa de 30.000 euros».

(«*Le fait pour le prêteur ou l'intermédiaire de crédit de ne pas respecter l'obligation de gratuité des informations fournies en application des dispositions des articles L. 313-6, L. 313-7, L. 313-11, L. 313-12, L. 313-46, L. 313-47 se castiga con una multa de 30.000 euros*»).

Posteriormente, la parte reglamentaria del *Code de la consommation* también recoge en los artículos R341-20 y ss. materias sancionables respecto al crédito inmobiliario, algunas de ellas —a partir del artículo R341-24—, comunes con los bienes muebles.

Además, la ley exigió también que el documento publicitario recordase al prestatario que disponía de un período de reflexión de diez días, que la venta estaba sujeta a la obtención del préstamo y viceversa y que, si no se obtenía el préstamo, el proveedor tenía la obligación de reembolsar las cantidades pagadas, como indica el artículo L313-3 del *Code de la consommation*<sup>76</sup>.

La información facilitada al consumidor deviene básica para que el comprador conozca de primera mano las características fundamentales del producto que va a adquirir, ya se trate de la vivienda o del préstamo con garantía hipotecaria que está solicitando. El legislador acostumbra a considerar que a mayor cantidad de información, mejor para el consumidor. De hecho, como afirman HOWELLS y WILHELMSSON<sup>77</sup>, la estrategia de protección del consumidor en la política comunitaria —y por tanto en los países miembros— está fundada principalmente sobre la estrategia de la información. Sin embargo, esto no tiene por qué ser así siempre, ya que un exceso de información supondrá en muchas ocasiones que el consumidor realmente no tiene ninguna información, puesto que la ingente cantidad de documentos que se le facilitan tiene en muchas ocasiones el efecto contrario al pretendido<sup>78</sup>. En estos casos, el consumidor no leerá tanta información como se le facilita —y que prácticamente pretende convertirlo en un experto si la analizamos en profundidad—, y el profesional podrá posteriormente alegar que facilitó la información pertinente como se le exigía y que, por tanto, el consumidor estaba advertido de determinadas características del producto. La medida de protección al consumidor con cada vez mayor cantidad de información deviene, a juicio de quien estas líneas escribe, completamente equivocada<sup>79</sup>. Resultaría mucho más efectiva una limitación de la cantidad de información facilitada y el establecimiento de unos términos claros que aludieran a lo más básico, así como la existencia de unos límites claros respecto a todas las cuestiones a las que un consumidor, por sus conocimientos o capacidad negociadora real, no tiene tanto interés.

---

<sup>76</sup> El texto del artículo L313-3 del *Code de la consommation* ha sido reproducido con anterioridad, en la nota 45.

<sup>77</sup> HOWELLS, G. y WILHELMSSON, T., *EC Consumer Law*, European Business Law Library, Ashgate Publishing, Aldershot, 1996, p. 307.

<sup>78</sup> Como señalan, por ejemplo, Lagarde y Paisant. Vid. nota 118.

<sup>79</sup> El problema todavía resulta mayor cuando nos encontramos en disposición, incluso, de afirmar que las normas protectoras de los consumidores están multiplicándose en los últimos tiempos, como aseguran VOIRIN y GOUBEAUX, con la finalidad de contrarrestar el enorme poder que ostentan en el mercado las grandes compañías de producción y distribución. VOIRIN, P./GOUBEAUX, G., *Droit civil. Personnes, famille, incapacités, biens, obligations, sûretés*. Tome I, LGDJ, París, 2005, 30<sup>e</sup> éd., p. 333.

Existe jurisprudencia que va más allá de la mera exigencia de facilitación de información al posible comprador. Si bien no atañe a materia inmobiliaria, sí resulta interesante su mención. El 11 de julio de 2006, la Cámara de Comercio francesa se pronunció respecto al deber de consejo de un profesional a un comprador. El caso en cuestión se planteó respecto de un vendedor profesional de material informático, frente a un comprador que carecía de cualquier formación en esta materia. El Tribunal entendió que existía deber no sólo de información, sino también de consejo, puesto que al no tratarse de dos partes en igualdad de condiciones, la protección debía ser mayor. Utilizó, entre otros, los antiguos artículos 1134 y 1147 del *Code Civil*, relativos a la buena y mala fe, para la construcción de su teoría<sup>80</sup>. Lógicamente, aquí existen intereses contrapuestos, dado que resulta cuanto menos difícil pedir a un vendedor que sea neutral a la hora de aconsejar a su cliente. El profesional, debido a su formación, y al hecho de que su trabajo consiste en realizar la venta, tenderá a argumentar que el producto que ofrece es el mejor del mercado. Establecer una frontera será una tarea sumamente compleja, pudiendo ser la mejor opción la adopción de una solución semejante a la empleada en la publicidad, que permite ensalzar el producto con la puesta a disposición del consumidor de datos verídicos<sup>81</sup>. Claro que, en ese caso, ya no estaríamos respetando el deber de

---

<sup>80</sup> LEVENEUR, L., comentario núm. 248, *Contrats, conc. Consom.* 2006.

El antiguo artículo 1134 del *Code Civil*, como ya hemos indicado en anteriores ocasiones, se corresponde con los artículos 1103, 1193 y 1194 de la redacción actual. El anterior artículo 1147 del *Code Civil* es el actual artículo 1217 y 1231-1 del mismo cuerpo legal. Ninguno de estos artículos mencionan en la actualidad la buena fe.

<sup>81</sup> Ofrecer la posibilidad de comparativas en profundidad es algo que escapa a la función de la publicidad, aunque sería lo más conveniente, y también exigiría al consumidor informarse con el uso de medios especializados. Algo similar existe en los Estados Unidos, donde la publicidad comparativa está permitida, siempre y cuando se sigan ciertas normas y se ciñan a la veracidad de la información transmitida, pero esta práctica dista mucho de la función de consejo, pues se resaltarán únicamente las características que beneficien al producto de la compañía que ha producido el anuncio.

En España se encuentra prohibida la publicidad comparativa, pero existe normativa respecto a la publicidad engañosa. Para controlar esta materia disponemos de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal. El artículo 5.1 de esta Ley, rubricado como «*Actos de engaño*», tiene la siguiente redacción: «*Se considera desleal por engañosa cualquier conducta que contenga información falsa o información que, aun siendo veraz, por su contenido o presentación induzca o pueda inducir a error a los destinatarios, siendo susceptible de alterar su comportamiento económico (...)*».

En Francia, la utilización de la publicidad engañosa está regulada en el *Code de la consommation*, concretamente en su artículo L121-1 y siguientes. Es el artículo L121-1 el que define qué se puede entender por practicar publicitaria desleal. Por su parte, la publici-

# ÍNDICE

PRÓLOGO.....	5
ABREVIATURAS.....	9
INTRODUCCIÓN .....	13

## PARTE I DERECHO FRANCÉS

### EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL ENTRE LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS Y LOS PRÉSTAMOS SOLICITADOS PARA SU FINANCIACIÓN EN EL DERECHO FRANCÉS

<b>CAPÍTULO I. LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN EL DERECHO FRANCÉS.....</b>	<b>21</b>
I. Evolución de la vinculación contractual .....	22
A) La aparición de la teoría de la vinculación contractual en Francia .	22
B) Situación actual de las teorías de vinculación contractual .....	26
C) Normativa francesa respecto a la vivienda y los préstamos con garantía hipotecaria.....	28
II. Situación de la vinculación contractual en Francia .....	33
A) Normativa francesa respecto de la vinculación contractual en la actualidad.....	33
B) Las medidas de protección existentes en la normativa francesa.....	49
C) Las dificultades en la perfección del contrato .....	68
D) La promesa unilateral de venta.....	73

<b>CAPÍTULO II. LOS CONTRATOS BAJO CONDICIÓN RESOLUTORIA Y BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA .....</b>	<b>79</b>
I. El artículo L313-36 del <i>Code de la consommation</i> . La condición resolutoria del préstamo en el supuesto de no adquisición de la vivienda .....	80
II. El artículo L313-41 del <i>Code de la consommation</i> . La condición suspensiva de la adquisición de la vivienda en el supuesto de no obtención del préstamo.....	85
A) Posible existencia de mala fe .....	87
B) Necesidad de obtención del préstamo.....	94
C) Momento en que se entiende que se ha podido obtener un préstamo.....	98
D) Importancia del período de vigencia de la condición.....	103
<b>CAPÍTULO III. CRÍTICAS Y PROBLEMAS EXISTENTES EN EL DERECHO FRANCÉS.....</b>	<b>109</b>
<b>CONCLUSIONES DE LA PARTE I.....</b>	<b>121</b>

**PARTE II  
DERECHO ESPAÑOL**

**LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN EL DERECHO ESPAÑOL  
EN MATERIA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

<b>CAPÍTULO IV. LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN MATERIA DE BIENES MUEBLES Y SERVICIOS .....</b>	<b>129</b>
I. Supuestos de vinculación contractual en España en materia de bienes muebles y servicios .....	142
A) Ley de Contratos de Crédito al Consumo.....	156
B) Texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras normas complementarias.....	165
C) Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles.....	173
D) Otras normas que hacen referencia a la vinculación contractual en Derecho español .....	178
<b>CAPÍTULO V. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DE LA TEORÍA DE LOS CONTRATOS VINCULADOS .....</b>	<b>187</b>
I. El principio de la relatividad contractual.....	188
A) Planteamiento de la cuestión.....	194
1. Conceptos básicos: Parte y terceros .....	194
2. La necesidad del consentimiento .....	199
B) Las distintas excepciones al principio de la relatividad contractual	202
II. Otros problemas a los que se enfrenta la teoría de la vinculación contractual en el ordenamiento jurídico español .....	211
III. Consideraciones respecto a los principales problemas de la vinculación contractual.....	216

<b>CAPÍTULO VI. LA POSIBILIDAD DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN MATERIA DE BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA.....</b>	<b>225</b>
I. La importancia de la vivienda y la necesidad de los préstamos solicitados para su adquisición.....	231
A) La importancia de la vivienda .....	231
B) La necesidad de obtención de préstamos con garantía hipotecaria para la financiación de la vivienda adquirida .....	236
II. La posibilidad de la existencia de la vinculación contractual en los bienes inmuebles .....	242
A) La subrogación en el préstamo con garantía hipotecaria .....	242
1. Subrogación hipotecaria voluntaria .....	244
2. La subrogación hipotecaria obligatoria .....	249
3. Imposibilidad de subrogación.....	268
4. La cláusula de vinculación .....	281
B) La hipoteca sin subrogación.....	296
1. La cláusula de destino del préstamo .....	299
2. Vendedor y prestatario son la misma persona jurídica.....	302
C) Breve análisis de la posibilidad de existencia de vinculación contractual en supuestos fuera de nuestro ámbito de estudio.....	306
<b>CONCLUSIONES DE LA PARTE II .....</b>	<b>313</b>

### PARTE III

#### ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE IMPLEMENTACIÓN DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL

#### IMPLEMENTACIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL DE LA VINCULACIÓN EN MATERIA DE BIENES INMUEBLES: PRINCIPALES DIFICULTADES Y CONSECUENCIAS DE UNAS MEDIDAS DE VINCULACIÓN CONTRACTUAL

<b>CAPÍTULO VII. CONSIDERACIONES GENERALES EN LOS SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES.....</b>	<b>323</b>
<b>CAPÍTULO VIII. SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL CONSUMIDOR.....</b>	<b>345</b>
I. Supuestos de incumplimiento del consumidor en el contrato de compraventa de vivienda .....	346
A) Imposibilidad de obtención de financiación .....	346
B) La imposibilidad de obtención de subrogación.....	369
C) La regla <i>rebus sic stantibus</i> .....	380
D) Tras la obtención del préstamo, no paga la vivienda o quiere modificar el contrato de compraventa .....	384
II. Supuestos de incumplimiento del consumidor en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.....	389
A) Le conceden el préstamo, pero no adquiere ninguna vivienda .....	389

B) Una vez obtenido el préstamo, la vivienda que pretende adquirir no se corresponde con lo pactado con la entidad financiera.....	397
C) El prestatario deja de pagar las mensualidades .....	406
III. Otras consideraciones de especial interés .....	417
<b>CAPÍTULO IX. SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL VENDEDOR DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>425</b>
I. Promete la obtención de financiación para el comprador, pero no la logra.....	426
II. No respeta el acuerdo durante el período de vigencia de la condición suspensiva.....	436
III. Entrega tardía del piso.....	440
IV. El piso entregado no es el acordado por las partes.....	447
V. Otras consideraciones de especial interés .....	459
<b>CAPÍTULO X. SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA ENTIDAD FINANCIERA .....</b>	<b>467</b>
I. Supuestos de incumplimiento de la entidad financiera cuando el consumidor ya ha perfeccionado el contrato de compraventa de vivienda ...	469
A) La entidad financiera resuelve tarde la concesión del préstamo .....	469
B) La entidad financiera concede el préstamo, pero no entrega en fecha el dinero .....	476
II. Supuestos de incumplimiento de la entidad financiera cuando el consumidor perfecciona el préstamo antes de la adquisición de una vivienda.....	479
A) Retira o modifica el préstamo antes del cumplimiento de la condición resolutoria .....	480
B) Incluye cláusula modificativa del tipo de interés en función del momento de perfección de la compraventa de la vivienda.....	485
C) No acepta el piso seleccionado por el comprador.....	487
D) Ya se han realizado pagos o cobros a cuenta del préstamo.....	495
<b>CONCLUSIONES DE LA PARTE III.....</b>	<b>501</b>
<b>CONCLUSIONES FINALES .....</b>	<b>505</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>509</b>
<b>JURISPRUDENCIA UTILIZADA .....</b>	<b>527</b>

