



DOCTRINA PRÁCTICA

La responsabilidad civil de los bancos ante el incumplimiento del promotor inmobiliario en la jurisprudencia española y argentina

José Antonio Campos Bermúdez*

Estudio Campos, Herbozo & Toribio Abogados

SUMARIO

1. Introducción.— 2. Estado de la cuestión.— 3. Obligación de devolución del dinero adelantado por incumplimiento del promotor en España. La Ley 57/1968.— 4. La jurisprudencia española refuerza la protección de la Ley 57/1968 y se pronuncia sobre la mala praxis bancaria.— 5. Contratos vinculados en y al margen de la Ley de Crédito al Consumo LCC. La conexión causal.— 6. La solución de la jurisprudencia argentina.— 7. Conclusiones.— 8. Referencias bibliográficas.



RESUMEN

En este artículo se analizan los criterios invocados por los tribunales españoles y argentinos para ampliar el ámbito de responsabilidad por incumplimiento del promotor inmobiliario hacia las entidades que financian el proyecto en planos, lo que garantizaría su entrega oportuna a los nuevos propietarios.

Palabras clave: Aval bancario / Promotor inmobiliario / Operación económica global / Responsabilidad solidaria

Recibido: 27-10-16

Aprobado: 08-11-16

Publicado en línea: 01-12-16



ABSTRACT

This article analyzes the criteria invoked by both Spanish and Argentinian courts to expand the scope of liability for breach committed by the real estate promoter against the entities financing the project plans, which would guarantee its timely delivery to the new owners.

Keywords: Bank guarantee / Real estate promoter / Economic global operation / Joint and several liability.

Title: Civil liability of banks in case of breach of the real estate promoter in Spanish and Argentinian case law.

Author: José Antonio Campos Bermúdez

* Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Socio del estudio Campos, Herbozo & Toribio Abogados.

1. Introducción

El desdoblamiento de la antes considerada única operación contractual de venta a plazos, en dos operaciones: contrato de adquisición y contrato de préstamo proporcionado por un tercero (el banco), ocasionó un déficit de protección al consumidor en la medida que ante el incumplimiento del proveedor, el consumidor no podía plantear contra el financiador los mecanismos de defensa típicos como la excepción de incumplimiento y la resolución contractual. Esta situación fue remediada en la Unión Europea¹ hace casi 30 años, mediante el reconocimiento de la coligación o vinculación entre ambos contratos, posibilitando la comunicación de sus vicisitudes.

Esta nueva estructura trilateral (consumidor-proveedor-financiador), que rebasó los parámetros del derecho civil moderno poniendo en evidencia la crisis del principio de relatividad de los efectos contractuales, se presenta también en la adquisición de un inmueble en planos porque comparte la misma estructura coligada y diríamos que esta es aún mayor, porque se dispone adicionalmente de un contrato que cohesiona la operación. Nos referimos al contrato de préstamo promotor o de financia-

miento de la construcción de edificios de viviendas².

Y es que detrás de las aparentes tres relaciones jurídicas autónomas que se presentan en esta operación económica: banco-promotor, comprador-vendedor y banco-comprador, en realidad existe una gran relación jurídica trilateral, una *operación económica global* que tiene como causa concreta o función económica, la inscripción tanto de la propiedad del consumidor como la hipoteca que garantizó el préstamo para su adquisición. De esta manera, el banco, el promotor inmobiliario y el consumidor podrán satisfacer sus respectivos intereses.

En efecto, con la conclusión de los edificios (inscripción de su fábrica) y la venta de sus unidades inmobiliarias, el promotor verá culminado su proyecto y pagará al banco el préstamo promotor que le permitió iniciarlo, el banco por su parte tendrá la garantía de los nuevos préstamos a los consumidores finalistas y estos obtendrán el reconocimiento y publicidad de su dominio en el registro.

No obstante, hemos podido observar que con el incremento de los proyectos inmobiliarios experimentado en nuestro país, se ha presentado una serie

1 La Directiva 87/102 de la Unión Europea aprobada el 22 de diciembre de 1986 contempló una tutela especial del consumidor a crédito. Esta norma comunitaria fue actualizada por la Directiva 2008/48/CE del 23 de abril del 2008.

2 BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, “Crédito a la construcción”, en *Banco de Crédito del Perú*. Recuperado el 7 de setiembre del 2016, de <<http://bit.ly/2fQyg27>>. BBVA CONTINENTAL, “Línea de Financiamiento Promotor”, en *BBVA Continental*. Recuperado el 7 de setiembre de 2016, de <<http://bit.ly/2eJSnMI>>.

de conflictos generados *prima facie* por el incumplimiento de los promotores inmobiliarios, tales como edificios no construidos, edificios inconclusos, edificios no inscritos, edificios inscritos pero con cargas, edificios defectuosos, etc., conflictos de los que han dado cuenta los medios de comunicación y el Indecopi³.

Frente a esta problemática que no tiene una adecuada solución, cabe preguntarnos ¿el banco pudo evitar que se produzcan estos eventos, imputables a priori al promotor inmobiliario? Si como ya ha quedado expreso, los intereses del banco y de su cliente finalista

se satisfacen con la inscripción de la propiedad y la hipoteca en el registro y el banco es un proveedor profesional obligado a gestionar los riesgos típicos de su actividad (previando que el incumplimiento del promotor inmobiliario ocasionará la insatisfacción de sus propios intereses y de su cliente consumidor) ¿no podría ser culpable el banco de que por una inadecuada gestión de los mismos, esa *operación económica global* se frustre o genere daños?

Vamos a dar cuenta en las siguientes líneas de las respuestas ofrecidas por la jurisprudencia española y argentina.

- 3 Vid. RPP NOTICIAS, “Familias denuncian presunta estafa en proyecto de vivienda de Ica”, en RPP Noticias, Lima: 21 de agosto del 2016. Recuperado de <<http://bit.ly/2fwKDMZ>>.
 Vid. PANAMERICANA, “Estafa a la española: inmobiliaria deja sin casa a familias en Surco”, en *Panamericana*, Lima: 2 de diciembre del 2012. Recuperado de <<http://bit.ly/2flapDn>>.
 Vid. GESTIÓN, “Las empresas constructoras e inmobiliarias más sancionadas en el Perú”, en *Gestión*, Lima: 10 de agosto del 2015. Recuperado de <<http://bit.ly/1JSDBg9>>.
 Vid. REPORTE SEMANAL, “Cuidado con las estafas en la venta de departamentos”, en *Youtube*, Recuperado de <<http://bit.ly/2eBAn3G>>.
 Vid. REPORTE SEMANAL, “Cuidado con las estafas en venta de departamentos”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2eBAn3G>>.
 Vid. PANORAMA, “Pesadilla inmobiliaria: 800 familias estafadas en proyecto respaldado por Mivivienda”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2eV9itt>>.
 Vid. DÍAD, “Cientos de familias estafas por constructoras irregulares. A tener cuidado”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2eEan7Z>>.
 Vid. PANORAMA, “Pesadilla inmobiliaria”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2fnhROL>>.
 Vid. INDECOPI. Recuperado de <<http://bit.ly/2eBJczx>>.

2. Estado de la cuestión

La relación trilateral que compone la *operación económico global* de compra financiada de un inmueble en planos (banco-promotor, promotor-comprador y banco-finalista), no está siendo adecuadamente tratada por los operadores del derecho, pues por los problemas descritos, el Indecopi, cuando ha sido requerido, solo sanciona a los promotores inmobiliarios y eventualmente les ordena medidas correctivas, pero no involucra en sus decisiones a las entidades financieras.

Esto se explica porque no son estas las proveedoras del bien, cuya falta de idoneidad es sometida a su tribunal administrativo. Y es que se considera que la participación de los bancos se limita al otorgamiento del préstamo para la adquisición del bien, lo que constituye un servicio financiero. Tampoco nuestro

Poder Judicial ha tratado estos problemas desde la perspectiva de la responsabilidad civil bancaria.

El Código de Protección y Defensa del Consumidor – Ley N.º 29571 aprobado hace cinco años, no ha recogido las normas del derecho comparado sobre crédito al consumo, ni ha prestado suficiente atención al fenómeno de la coligación negocial en que se desenvuelve las tres relaciones jurídicas antes indicadas.

En la parte relativa a los productos inmobiliarios cuyos precios de venta son financiados por los bancos (art. 77.4), solo señala que son estos los que detallan las condiciones del financiamiento de acuerdo a las disposiciones contenidas en el código y las emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Privadas de Fondos de Pensiones.

Este sistema de protección se encuentra limitado por el influjo del poder de las entidades financieras, pues no solo se delega en ellas la potestad de detallar las condiciones del préstamo en el marco del sistema legal financiero, sino que además se establece el principio de especialidad a favor de este.

Este es el estado de la cuestión. Los bancos solo son denunciados ante Indecopi cuando se trata de falta de idoneidad de los servicios financieros, pero no se reconoce que los problemas descritos aquí, constituyan este tipo de infracción. Además, al no ser competente para otorgar resarcimientos, los con-

sumidores dañados tienen que recurrir al Poder Judicial.

IMPORTANTE

[C]on el incremento de los proyectos inmobiliarios experimentado en nuestro país, se ha presentado una serie de conflictos generados *prima facie* por el incumplimiento de los promotores inmobiliarios, tales como edificios no construidos, edificios inconclusos, edificios no inscritos, edificios inscritos pero con cargas, edificios defectuosos, etc.

Ocurre además que ninguna de ambas tutelas imputando responsabilidad al banco, es explorada por los consumidores afectados, debido a que tanto en los contratos de adquisición como en los contratos de préstamo finalista, se incluyen cláusulas de exoneración de responsabilidad de los bancos por los incumplimientos del promotor o la falta de idoneidad del bien que ofrecen; impedimentos que se han visto infranqueables por los abogados de los consumidores, en un sistema legalista como el nuestro, de pobre desarrollo jurisprudencial y desactualizada doctrina.

Consideramos que la aproximación del derecho a los fenómenos conflictivos descritos, podrá realizarse a través de tres figuras jurídicas: i) la coligación negocial (echando mano de la causa en la interpretación conjunta de la operación) ii) la gestión de riesgos típicos de la actividad bancaria incorporados a su diligencia

profesional y iii) a través de una adecuada tutela de la confianza del consumidor a crédito hacia el sistema experto que representa la actividad bancaria.

Sin embargo, en este trabajo nos limitaremos a dar cuenta de la solución que ha dado a los problemas descritos, la jurisprudencia española y argentina.

3. Obligación de devolución del dinero adelantado por incumplimiento del promotor en España. La Ley 57/1968

En España existe una regulación especial que ha permitido resolver algunos de los problemas tratados aquí, sin plantearse aún el carácter coligado de la relación pero introduciendo al agente bancario en la solución. Nos referimos a la Ley N.º 57/1968⁴ del 27 de julio, norma que regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de las viviendas de renta libre.

Ocurre que durante la década del sesenta del pasado siglo, numerosas familias que pagaron cuotas iniciales para la adquisición de viviendas en

construcción, se quedaron sin Estas y sin el poder de recuperar las cantidades que habían entregado. Ello debido, en algunos casos incluso, a la comisión de auténticas estafas que produjeron una situación de manifiesta alarma social que fue el motivo desencadenante de la promulgación de la referida ley.

Lo que pretendió esta ley, que no tiene semejanza en el Perú, era garantizar la devolución del dinero entregado anticipadamente por el comprador de la vivienda si la construcción no llega a iniciarse o si no concluye en el plazo previsto, o no llega a obtenerse la cédula de habitabilidad o la licencia de ocupación de la vivienda.

Esta devolución era posible gracias a un aval que debía ser otorgado por las entidades financieras en la que se abría una cuenta especial a nombre del promotor inmobiliario donde se depositaban los adelantos. De esta manera, producidas las referidas situaciones de incumplimiento, el artículo 3 permitía al comprador resolver el contrato exigiendo al promotor y a las entidades garantes (los bancos) la devolución del dinero entregado anticipadamente incrementado con los correspondientes intereses legales.

La ley exige para su aplicación, que las viviendas sean destinadas a domicilio o residencia familiar con carácter permanente, o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, por lo que únicamente estarán protegidos los compradores que sean destinatarios

4 AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, 2015. Es pertinente señalar que esta Ley 57/1968 ha sido derogada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, vigente desde el 1 de enero del 2016. Sin embargo esta norma contempla en su cuerpo también las mismas obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas y de las empresas aseguradoras o bancarias, aunque con algunas limitaciones, que van en contracorriente de la jurisprudencia.

finales de las viviendas (es decir, consumidores), sin que pueda aplicarse ella a las compras especulativas o las realizadas con la finalidad de introducir la vivienda o apartamento adquirido a un proceso productivo o comercial.

4. La jurisprudencia española refuerza la protección de la Ley 57/1968 y se pronuncia sobre la mala praxis bancaria

En España se han dictado en los últimos años muchas sentencias que han extendido la protección de la Ley 57/1968. En la emitida el 8 de junio del 2012⁵, sobre un caso en el que el promotor no finalizó la obra, se declaró resueltos los contratos de compraventa de 55 inmuebles y ordenó al banco la devolución de todas las cantidades pagadas, estableciendo así su responsabilidad solidaria con la promotora, aun cuando no fuese parte del contrato de compraventa y no entregó aval a los compradores por dichas cantidades pagadas a cuenta.

En esta sentencia se relevó el hecho de que el banco era concedor de los ingresos pagados por los compradores en las cuentas que la promotora tenía abiertas a su nombre, lo eran para la

compraventa de unas viviendas en una promoción inmobiliaria, pero hizo dejación absoluta de sus obligaciones impuestas por la Ley 57/68 *incurriendo en mala praxis bancaria*. Y es que por interpretación del artículo 1.2, *debió haber exigido al promotor la apertura de una cuenta especial*, distinta de cualquier otra clase pertenecientes al promotor, y de las que únicamente podría disponer para atender a la construcción de las viviendas, máxime si la *entidad bancaria era la única entidad que financiaba la promoción y se beneficiaba de dicho negocio inmobiliario*.

Es pertinente retornar un momento a nuestras fronteras para recordar que el banco de los proyectos inmobiliarios, además de financiar exclusivamente la construcción del edificio con el préstamo promotor, financia también al consumidor comprador con el préstamo finalista. Es decir su involucramiento con la *operación económica global* es aún mayor.

En esta sentencia además, el juzgado rechazó la oposición de la promotora que alegó que la obra se detuvo porque la corporación municipal le suspendió los efectos de la licencia urbanística otorgada y porque había una causa impeditiva para su conclusión, como era la existencia de una conducción aérea eléctrica. Al respecto, la sala indicó que la falta de traslado de la línea de alta tensión que atraviesa la promoción recae sobre la promotora, en virtud del artículo 17 de la Ley de evaluación ambiental

5 Recaída en el juicio ordinario 182/2011 emitida por un Juzgado de primera instancia de Albacete que fue confirmada por la Audiencia Provincial el 11 de febrero del 2013. CALERO MONEREO, Gustavo, "Importante sentencia para compradores de viviendas sin aval bancario no finalizadas por la promotora", en *Legal Today*. 27 de agosto del 2013. Recuperado de <<http://bit.ly/2fB2ZNI>>.

de Castilla-La Mancha y que, por lo tanto, la falta de concesión de licencia de primera ocupación —y de ahí la cédula de habitabilidad— es imputable exclusivamente a la promotora.

Esta sentencia además atendió al hecho no menos importante de que muchas sentencias de condena a las empresas promotoras, no habían podido ejecutarse por la insolvencia de estas, cosa que no ocurre con el banco que siempre es solvente.

Afianzando el aspecto vinculante de esta precursora tutela legal, en la SAP de Zaragoza de octubre del 2012 se señala el *carácter irrenunciable de la ley* (carácter ratificado luego en la STS 828/2014 del 7 de mayo del 2014), y la ineficacia de cualquier término contrario al texto de la norma. Se afirma que es el banco avalista que contrata con la promotora, el que tiene que *controlar que esta cumpla con sus obligaciones*. En efecto, es el banco y no el comprador el que tiene que seguir el rastro del dinero que pagó al vendedor⁶.

En la SAP de Madrid de febrero del 2013, se considera que la responsabilidad del banco es por la mera existencia de línea de avales, con independencia de la existencia o no de cuenta especial. En la SAP de Albacete del 11 de abril del 2013, se destaca que la *eficacia de*

la Ley 57/68 no puede obstruirse por razones formales ni mucho menos por la actuación de la entidad bancaria o promotora y el ingreso o no en cuenta especial. Se señala que los efectos tutelares del aval solidario no pueden quedar condicionados al ingreso de las cantidades en una cuenta especial dado a que no compete al comprador hacerlo, sino que ello es una obligación del promotor que el banco conoce. Tampoco no puede condicionarse a la comunicación a la entidad bancaria de la realización de la compraventa, ni mucho menos a la aprobación o calificación positiva de la misma⁷.

El criterio apenas mencionado es reconocido en la STS del 13 de enero del 2015 (rec. 2300/2012) cuando establece que “no se puede condicionar el derecho del comprador a la restitución de las cantidades anticipadas al ingreso de las mismas en la cuenta especial”.

En la STS del 5 de febrero del 2013 se reiteró la doctrina jurisprudencial que establece como principio general que la omisión del aval o garantía, así como el depósito en cuenta especial de las sumas anticipadas por los adquirentes, implica una vulneración grave o esencial. Se indica que: “Tiene declarado la Sala que, para la determinación de la entidad o esencialidad del incumplimiento se han esgrimido por autorizada doctrina varios parámetros, como la importancia para la economía de los interesados, la entidad del

6 DE CASTRO, María, “Los bancos y su responsabilidad en los desastres sobre plano XII”, en *Legal Today*. 1 de julio del 2013. Recuperada el 25 de setiembre del 2013, de <<http://bit.ly/2fQJjyx>>.

7 *Ibidem*.

incumplimiento como obstáculo para impedir la satisfacción o para provocar la frustración, que ha de predicarse del fin o fin práctico del contrato, a lo que equivale la llamada ‘quiebra de la finalidad económica’. Como se destaca, ha de tratarse de un incumplimiento esencial, caracterizado por ‘producir una insatisfacción de las expectativas o generar la frustración del fin’⁸.

Como vemos se sanciona la responsabilidad de las entidades financieras incluso en caso de no haberse exigido aval de las cantidades depositadas, como lo contemplaba la ley, puesto que ellas conocían la naturaleza de esos ingresos, de esos anticipos a cuenta del precio por la adquisición de viviendas. Esta pasividad fundada en la formalidad de que no era una cuenta especial no las exonera de la obligación de exigir a la promotora el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Ley 57/1968 aludida.

Adicionalmente, en la STS 218/2014 de la Sala Civil de fecha 7 de mayo del 2014, se ha establecido como doctrina jurisprudencial no solo que cuando se demande el importe del aval exclusivamente al banco avalista, este no podrá oponer las excepciones derivadas del artículo 1853 del Código Civil⁹, sino que además el banco debe

cumplir con abonar las cantidades, una vez incumplido el plazo convenido para la entrega, “sin posibilidad de entrar a discutir sobre si el retraso es más o menos breve, de naturaleza esencial, y sin necesidad de dirigir la demanda también frente a la entidad promotora”.

Para llegar a esa conclusión se ha señalado previamente que la regla del artículo 3 de la Ley 57/1968 es una norma de rescisión automática que permite la rescisión (resolución para nosotros) por incumplimiento del plazo de entrega de la vivienda, siendo suficiente el cumplimiento de las condiciones que exige la Ley 57/1968, sin necesidad de examinar la causa de resolución vía el artículo 1124 del Código Civil¹⁰.

Por ello, en vista de que el aval garantiza las cantidades entregadas a cuenta al promotor y se basa en un claro criterio objetivo (que ‘por cualquier causa’ la construcción no se inicie o no llegue a buen fin), en caso de incumplimiento, el banco avalista no

cepciones que competan al deudor principal y sean inherentes a la deuda; mas no las que sean puramente personales del deudor”.

Por su parte, CÓDIGO CIVIL PERUANO. “Artículo 1885. *Excepciones del fiador contra acreedor*.- El fiador puede oponer contra el acreedor todas las excepciones que corresponden al deudor, aunque este haya renunciado a ellas, salvo las que sean inherentes a su persona”.

10 CÓDIGO CIVIL PERUANO. “Artículo 1428.- Resolución por incumplimiento: En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios [...]”.

8 THOMSON REUTERS, “Sentencia T.S. 25/2013 (Sala 1) de 5 de febrero”, en *Asesoría & Empresa. Tu portal de actualidad*. Recuperada el 29 de setiembre de 2015, de <http://bit.ly/2eST2t4>.

9 CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL. “Artículo 1853.- El fiador puede oponer al acreedor todas las ex-

podrá oponer los motivos de oposición que pudieran corresponderle al avalado, de modo tal que una vez acreditado el incumplimiento tardío de la obligación garantizada, no se puede entrar a valorar si la demora es excesiva o no.

IMPORTANTE

[L]a realidad de la coligación negocial se impone a pesar de las camisas de fuerza de la ley. [...] y por eso han sido los tribunales los que han tenido que extender sus alcances aplicándola a casos, en principio, no previstos o simplemente prescindiendo de ella, reconociendo una vinculación causal surgida de la interpretación de los contratos y el nexo que los hace conformantes de una misma operación económica global.

En la línea de todas las anteriores sentencias, en la reciente STS de fecha 21 de diciembre del 2015 (N.º 733/2015)¹¹, se fijó como doctrina jurisprudencial que los bancos que admitan ingresos en una cuenta del promotor, “sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía, responderán frente a los compradores *por el total de las cantidades anticipadas* por los compradores ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dicha entidad”. Sobre este extremo, ya en la STS mencionada 218/2014 del

7 de mayo, se había afirmado que “no puede limitarse la condena al importe del aval” ni “procede respetar los límites cuantitativos de la póliza de seguro” toda vez que tal limitación “por debajo de las cantidades entregadas, viola el artículo séptimo de la Ley 57/1968 cuando determina la irrenunciabilidad de los derechos de los cesionarios”.

Es importante señalar que en esta sentencia se establece que la responsabilidad que la Ley 57/1968 impone a los bancos, “*desmiente su carácter de terceros* ajenos a la relación entre comprador y vendedor. Antes bien supone la imposición legal de un especial deber de vigilancia sobre el promotor al que concede el préstamo a la construcción para que los ingresos en la única cuenta que tenga con la entidad [...] sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esta misma u otra entidad”.

Es de resaltar entonces, que queda claro que el banco no es un tercero en esta operación económica y que tiene una obligación de vigilancia hacia el promotor.

En lo que respecta a los alcances de esta ley, se ha anotado que su protección no se extiende a la entrega de la vivienda con defectos o gravámenes jurídicos¹².

11 VLEX ESPAÑA. Sentencia N.º 733/2015 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 21 de diciembre del 2015. Recuperado el 22 de setiembre de 2016, de <<http://bit.ly/2ff8TVx>>.

12 JUAN GÓMEZ, Mateo, Responsabilidad de las entidades financieras a la luz de la Ley 57/1968. Posicionamiento actual de la jurisprudencia, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, n.º 753, 2016, p. 644.

5. Contratos vinculados en y al margen de la Ley de Crédito al Consumo LCC. La conexión causal

Tanto la Directiva 87/102/CEE como la Directiva 2008/48/CE de la Unión Europea, sobre crédito al consumo, excluyeron a los contratos de crédito garantizados por una hipoteca sobre un bien inmueble, así como los contratos de crédito cuyo propósito consista en financiar la adquisición de derechos de propiedad sobre terrenos o edificios existentes o por construir. Lo propio hicieron la Ley 07/1995 y la Ley 16/2011, leyes españolas de crédito al consumo y esto tal vez en parte, porque para el caso de los créditos sobre inmuebles existía la tutela de la Ley 57/1968 antes referida.

Ahora bien, señala MARÍN que en relación a la aplicación de la Ley de Crédito al Consumo española (LCC), existe un gran consenso en la doctrina de su país, acerca de que el elemento fundamental para poder afirmar la existencia de la conexión funcional, es la obtención del préstamo debido a la *colaboración planificada* entre prestamista y proveedor¹³. Lo esencial entonces es la colaboración planificada, la coordinación conjunta de cara a la obtención del préstamo.

Esto resulta sencillo de comprender si ya se tiene presupuestado que el préstamo es necesario para concretar la adquisición, entonces el proveedor y el

prestamista presupuestarán también la colaboración para ese propósito. Lo raro sería que no lo planifiquen, que dejen ese cabo suelto de la operación.

Partiendo de este rasgo fundamental, se distingue en España entre contratos vinculados en la LCC y contratos vinculados al margen de la LCC. Siendo los primeros aquellos que satisfacen los presupuestos de la LCC, es decir, colaboración planificada y exclusividad entre prestamista y proveedor.

Por su parte, en los contratos vinculados al margen de la LCC, si bien existe la colaboración planificada aludida, lo que falta es la “exclusividad”; no obstante, se afirma que las vicisitudes del contrato de consumo también tendrán consecuencias en el contrato de crédito, pero no por aplicación directa ni analógica de algunos preceptos de la LCC, sino por la *conexión causal* existente entre los dos negocios jurídicos¹⁴.

5.1. La conexión causal en la jurisprudencia valiente española

Hemos visto cómo en España, tempranamente, desde el año 1968 se creó una norma que protegía a los consumidores; hemos observado también que en el año 1987 se emitió una directiva en Europa que reconoció la vinculación contractual entre el contrato de adquisición y el contrato de préstamo; asimismo también como se

13 MARÍN LÓPEZ, Manuel, *Crédito al consumo y contratos vinculados. Estudio jurisprudencial*. Navarra: Aranzadi, 2010, p. 169.

14 MARÍN LÓPEZ, *Crédito al consumo y contratos vinculados. Estudio jurisprudencial*, ob. cit., p. 170.

legisló en el España en 1995 primero y en el 2001 después, este tema de manera especial. A continuación veremos cómo la defensa del consumidor a crédito es profundizada por la jurisprudencia española que encuentra una conexidad aun al margen de la ley.

MARÍN da cuenta de haber encontrado un grupo de sentencias que si bien no afirman expresamente que se trata de contratos vinculados fuera de la Ley 7/1995, sí consideran que esta es aplicable, y lo hacen simplemente prescindiendo del elemento de “exclusividad” que la norma contempla. Se trata de todos esos casos en los que los tribunales entran a analizar si concurren los requisitos legales de los contratos vinculados previstos en la ley, pero sin considerar el elemento de la “exclusividad”, es decir, como si no existiera, llegando finalmente a declarar que sí es aplicable la mencionada ley. Esto ocurre porque en vez de exigir la presencia de la “exclusividad” se pone el reflector en la colaboración planificada entre proveedor y prestamista para la concreción de la operación¹⁵.

Hay otro grupo de sentencias que van más allá y son las que MARÍN denomina la “jurisprudencia valiente”, es decir, aquellas que admiten directamente, la existencia de contratos vinculados fuera de la LCC. Estas sentencias niegan la aplicación del régimen jurídico de los contratos vinculados de la LCC, por no concurrir la exclusividad; pero acto seguido declaran que los dos con-

tratos están vinculados por existir una conexión funcional entre ellos. Por eso concluyen que la ineficacia del contrato de consumo provocará la ineficacia del préstamo.

Así en la SAP Ciudad Real Secc. 2.ª, de 17 abril del 2007, se sanciona que la protección del consumidor frente a la entidad prestamista “puede obtenerse al margen de la Ley de Crédito al Consumo”, “sin que sea siquiera necesario acudir a previsiones legales específicas, sino desde la óptica de la normativa general de los contratos”¹⁶. Y es que se señala en estas sentencias que entre ambos contratos (compra y préstamo) existe una conexión causal que se exterioriza por una colaboración planificada entre el proveedor y el prestamista.

Como vemos, hay una coligación al margen de la ley que puede ser establecida por el nexo causal, recurriendo en buena cuenta a la interpretación de la operación y la planificación coordinada de su ejecución entre el vendedor y el banco prestamista. Esto es importante de resaltar porque en nuestro país no existe la regulación de crédito al consumo pero eso no puede impedir la aplicación de la coligación del derecho civil.

Es pertinente añadir que a pesar de que las directivas de la Unión Europea, así como la LCC de España, excluyen su aplicación a los contratos de adquisición financiada de un inmueble para vivienda, existe sin embargo otro supuesto

15 *Ibid.*, pp. 171-174.

16 *Loc. cit.*

que también es excluido, pero la jurisprudencia se ha encargado de reconocer la vinculación propagadora de efectos. Nos referimos a los casos de consumos de cuantía elevada.

Se dio en España el caso de un consumidor que solicitó un préstamo de 5.000.000 pesetas para adquirir un vehículo, pero como la cuantía del crédito superaba los 20.000 euros, estaba excluido de la LCC. En ese sentido, no le eran aplicables sus artículos 14.2 y 15, no obstante la SAP estableció que “no nos ofrece ninguna duda que se trata de un préstamo vinculado”, de modo que “entre el préstamo y la adquisición del vehículo se da una comunicación de vicisitudes”. Por eso, si el bien no se entrega, “el prestatario podrá resolver el contrato con las consecuencias inherentes, tesis a la que cabe acudir atendiendo la virtud causal de los negocios, y al margen de la Ley de Crédito al Consumo”¹⁷.

Como vemos, la realidad de la coligación negocial se impone a pesar de las camisas de fuerza de la ley. La realidad supera la ley y por eso han sido los tribunales los que han tenido que extender sus alcances aplicándola a casos, en principio, no previstos o simplemente prescindiendo de ella, reconociendo una vinculación causal surgida de la interpretación de los contratos y el nexo que los hace conformantes de una misma *operación económica global*.

17 *Ibid.*, p. 177.

Ahora bien, resulta interesante reconocer por qué en España, poco se ha tratado acerca de la vinculación en la operación económica materia de estudio, es decir, los contratos de adquisición y de crédito para la adquisición de inmuebles o viviendas. Estimamos que eso se debe primero, a la exclusión expresa dispuestas en las dos leyes de crédito al consumo que ha tenido este país, y segundo pero principalmente, al hecho de la existencia de la Ley 57/1968 cuya tutela como hemos visto fue enriquecida por la jurisprudencia.

No obstante, el rumbo de la tutela en ese país, no ha faltado a la doctrina que ha reconocido el carácter coligado de los contratos antes referidos, los cuales componen la operación, aún sin que exista una ley que permita establecerla, y eso a partir de la STS del 24 de abril del 2013 que si bien no menciona expresamente la vinculación como tal, sí permite configurarla de forma subrepticia. Citándola, señala TENAS que la vinculación entre ambos contratos puede existir en determinados casos cuando la adquisición de un inmueble se realice mediante la obtención de financiación. Algo que —añade el autor— se produce en la gran mayoría de los casos en nuestro país. Y es que como lo constata, la existencia de la vinculación en la adquisición financiada de bienes muebles, permite sostener argumentos más que suficientes que respaldan el hecho de que los contratos

vinculados son una realidad, al margen de lo quiera regular el legislador¹⁸.

6. La solución de la jurisprudencia argentina

El problema de estudio se ha presentado también en Argentina y ha merecido una respuesta no uniforme pero sí mayoritaria en la jurisprudencia de ese país, a favor del consumidor a crédito de esta operación económica. Ella es muy similar a la nuestra. Un banco que financia la construcción o emprendimiento como se denomina allá y financia también a los compradores de las unidades inmobiliarias; operación desenvuelta en tres relaciones contractuales “autónomas”: las dos de los préstamos antes indicados y la del contrato de adquisición entre el promotor y el comprador; todos ellos con cláusulas unas más duras que otras, de exclusión de responsabilidad del banco financiador, por las obligaciones asumidas por el promotor.

La diferencia irrelevante para la solución estudiada es que, en muchos casos, el banco ostenta el dominio fiduciario como garantía de cumplimiento del emprendedor o promotor inmobiliario, mientras que aquí la mayoría de las veces estos otorgan una hipoteca sobre el predio matriz donde se levantará la edificación.

18 TENAS ALOS, Miguel Ángel, “Préstamos con garantía hipotecaria y compraventa de vivienda: vinculación contractual”, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, n.º 747, 2015, pp. 149-174.

Como veremos seguidamente, el principio de relatividad de los efectos contractuales, paradigma del derecho civil moderno, es sometido a debate en las sentencias de las cortes argentinas.

No está demás anotar que todas las sentencias que vamos a citar son posteriores al reconocimiento del fenómeno de la conexidad contractual acordado en las XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Santa Fe, 1999), gracias al influjo de Jorge MOSSET ITURRASPE y Ricardo LORENZETTI (Presidente de la Corte Suprema).

El primer caso¹⁹ refiere que el señor Cordero en 1997 suscribió con Emprendimientos Hipotecarios S.A. un contrato de preventa para la adquisición de una unidad inmobiliaria, pagando la cuota inicial en la cuenta que este promotor tenía en el Banco Hipotecario, banco que financiaba la construcción y debía otorgar el crédito al comprador para el pago del saldo, pero que se negó a efectuarlo alegando, injustificadamente seis meses después de solicitado, la “inconducta crediticia” de este. Ante tal situación el comprador demandó la devolución de lo pagado más el 6 % de intereses pactados y daños morales, dirigiendo su demanda contra el emprendedor y el banco.

Como resulta previsible, el banco planteó la excepción de falta de legitimidad pasiva indicando que como “mero agente financiero” era ajeno a la relación jurídica entre el promotor y el

19 ABELEDO PERROT N.º AR/JUR/6673/2007.

comprador, es decir, invocó a su favor el principio de eficacia relativa del contrato. Contradijo además la demanda alegando que era el emprendedor inmobiliario (declarado rebelde), el que tenía a cargo la comercialización de las unidades y ejecución de la obra y que ante el incumplimiento con el banco, este había procedido a ejecutar la garantía tomando a su cargo la operación.

La Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial (Sala C) con sentencia del 4 de junio del 2007 (Exp. N.º 6673-2007), observó que el rechazo del crédito no era fundado debido a que no se acreditó el estado de riesgo financiero del solicitante ni otro motivo justificativo por lo que atribuye a esta decisión el motivo de la frustración de la operación de compra. Además, el banco había adquirido, tras la ejecución de la fiducia, el rol emprendedor en la operación. Estimó de esta forma la demanda contra el banco pero no amparó el daño moral.

En otro caso²⁰, el Superior Tribunal de Justicia rechazó los recursos de inconstitucionalidad presentados por el Banco Hipotecario S.A., el originante (promotor) y el constructor, contra la sentencia que condenaba a todos ellos por daños y perjuicios incluyendo esta vez los morales en favor del señor Llina y otros, por los desperfectos de las viviendas, estableciendo como abusivas las cláusulas de exoneración de responsabilidad del banco, presentes en los contratos de adhesión de compraventa

y en el de financiación, las cuales se tuvieron como no escritas. Se reconoció expresamente en ella el carácter coligado de la operación, la cual debe ser tratada “como unidad lógica motivada en una función económico-jurídica, única que a todos los sujetos involucra, aun cuando haya sido articulada en convenios sucesivos y formalmente distintos, pero causal y teleológicamente vinculados”. Se agregó que al banco se le debe reputar responsable por su participación en la “cadena de comercialización que subyace al negocio”.

Con esta abierta perspectiva de análisis, se encontró que el banco no solo otorgaba el crédito al originante como alegaba, sino que se destacó la importancia mayor de su rol en la operación y su deber de obrar diligentemente no solo en resguardo de su derecho al recupero de su crédito, sino también tutelando los de los adquirientes de las viviendas en cuyo beneficio fue concebida la operación. De este modo se estableció como obligación del banco lo que en los contratos se fijaba como una facultad, esto es, “controlar las inversiones realizadas, la calidad de los materiales, las técnicas constructivas y el plan de trabajo”.

Esta obligación se tornaba patente en esta operación, desnudada ya de ropajes contractuales, porque se reconoció como objeto de tutela, la confianza depositada por el consumidor en la marca y el adecuado servicio del banco, en aplicación del artículo 40 de la Ley N.º 24240 que alude la responsabilidad de quien “haya puesto su marca o servicio,

20 ABELEDO PERROT N.º 1/70064995-7.

generando en el consumidor razonable expectativa derivada de la seriedad, solvencia y/o profesionalismo de quien la ostenta”. Se consideró así al banco portador de la confianza en mérito a su rol y a su trayectoria.

En otro caso²¹ se condenó al Banco Hipotecario (Exp. N.º 48.401), ya que la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial (Sala A), con sentencia del 22 de noviembre del 2007, consideró además de los elementos antes esgrimidos a favor del consumidor comprador, que en el debate “no debía estarse a la calificación dada por los celebrantes a sus respectivos roles sino a la efectiva función de cada uno de ellos en la realidad de los hechos”. Con ello se da relieve más a la realidad económica de la operación, que al ropaje jurídico formal. Asimismo, se estableció que el incumplimiento del emprendedor con el banco no podía oponerse al consumidor, quien contrató precisamente con aquel porque el banco lo financiaba y ostentaba el dominio fiduciario del inmueble, es decir, el consumidor “llevó a cabo la operación confiando en el prestigio del Banco Hipotecario [...] y no en la seriedad y solvencia de Cash S.A.”

Esto nos lleva a lo que ya habíamos anotado en otro trabajo²² y se establece en esta sentencia. Nos referimos al profesionalismo del banco y su carácter de ex-

perto en el desarrollo de sus actividades. Y es que se destaca en la sentencia que el banco “es un comerciante altamente especializado, con obvia superioridad técnica sobre la actora, circunstancia que lo obliga a obrar con la mayor prudencia y conocimiento de su actividad profesional”, que debe ajustarse al estándar de responsabilidad agravada que emana del artículo 902 del Código Civil, según el cual “cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos”.

Por lo tanto, no escapó al análisis de esta sentencia, el doble interés del banco en concretar la operación con el consumidor, “por un lado, el préstamo hipotecario a la actora y en promover, por el otro, el proyecto de Cash S.A., que él mismo había financiado”, de modo que más allá de los reclamos que pudieran efectuarse a dicha empresa constructora, la responsabilidad del banco frente a la actora por “la frustración del negocio resulta insoslayable”.

Ahora bien, como decíamos al inicio de este apartado, la jurisprudencia no es uniforme y existen fallos aunque menores que se han pronunciado sobre la no responsabilidad del banco, pero principalmente porque no se presentaron, a juicio de la Corte, suficientes elementos que lo vincularan con la operación. En efecto, en la sentencia de fecha 3 de junio del 2008 la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil,

21 ABELEDO PERROT N.º 1/70044262-1.

22 *Vid.*, CAMPOS BERMÚDEZ, José A., “La responsabilidad civil de los bancos por la indebida gestión de los riesgos de su actividad”, en *Actualidad Civil*, n.º 25, Lima: julio del 2016.

Sala L²³, se consideró relevante que los actores no adquirieran las unidades con créditos hipotecarios del banco demandado. Además, frente al problema del incumplimiento del constructor, consistente en la demora de la obra, de la escrituración e inscripción de las unidades inmobiliarias, se destacó más bien que el banco haya continuado la obra con “beneficio sin duda a los adquirientes-consumidores que pudieron acceder así a la escrituración aun tardía”. Es decir, el banco al menos respondió culminando la obra.

Es importante reseñar que en esta sentencia se alude al fenómeno de los “contratos conexos” presentes en la actualidad de “la realidad económica-social [...] que exigen readecuación de paradigmas clásicos y requieren nuevas soluciones normativas”; solo que se considera que en este caso no se verifica este fenómeno, además de lo dicho líneas arriba, porque se apreció que el banco no fue un agente “plenamente involucrado en la toma de decisiones del inmueble a construir, sino que por el contrario, no se acreditó que haya tenido la iniciativa de construir, ni que fuera suyo el proyecto, ni que tuviera posibilidad de modificarlos, o de establecer prioridades de construcción”. Esto con base a lo establecido en los contratos, que si bien contemplaba la facultad de supervisar la obra para efectuar cada desembolso, esta vez los jueces no concibieron esta facultad como una obligación de cara

al cumplimiento de toda la operación. Sobre todo porque el banco financiador del proyecto no tenía exclusividad en el financiamiento de las unidades inmobiliarias, ni lo publicitaba con su marca.

En otra sentencia que no se encuentra responsabilidad en el banco²⁴, la emitida el 19 de noviembre del 2013 por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil (Sala A), se afirmó lo que expresa o tácitamente ha estado en cuestión en todos los casos: el principio de relatividad de los contratos. En efecto, no solo se da mérito al rol de mero financiador del banco, sino además a su indemnidad pactada en los contratos, estableciéndose que el “banco resulta ajeno a las convenciones que la entidad vendedora pactó con el demandante, tanto por las cláusulas de indemnidad como por el principio de relatividad de los contratos”. En ese sentido se determinó que no le es imputable al banco la entrega de la unidad inmobiliaria, sin efectuarse reproche alguno sobre el carácter de adhesión de los contratos suscritos por el consumidor y el rol del banco en la operación como financiador de la obra y de los compradores finalistas. Una sentencia en buena cuenta que recoge el paradigma del contrato aislado del derecho civil moderno.

Era necesario destacar en este trabajo que se hayan presentado estos casos en la jurisprudencia argentina, planteándose en la mayoría de ellos con éxito, la responsabilidad civil de

23 ABELEDO PERROT N.º 1/70047305-1.

24 ABELEDO PERROT N.º AR/JUR/105397/2013.

los bancos en la operación económica objeto de nuestro estudio, invocando la figura de la conexidad contractual, la realidad económica que subyace a las formas jurídicas, el preponderante rol del banco dada su condición de doble financiador y su carácter de profesional experto en su actividad a quien le es exigible una conducta diligente atento a los riesgos propios de ella y finalmente la confianza depositada en el banco por el consumidor, digna de tutela en la legislación, la doctrina y la jurisprudencia de ese país. El contraste con el nuestro salta a la vista.

No podemos dejar de señalar que también la doctrina y la jurisprudencia brasilera han reconocido que la operación económica bajo estudio, es una manifestación de la figura de la coligación contractual. Las cortes de este país ponen énfasis en el carácter ineficaz, frente al derecho del consumidor de adquirir las unidades inmobiliarias, de la ejecución de la hipoteca matriz que garantiza el préstamo promotor del banco, advirtiendo que “las instituciones financieras, no es raro, conceden los préstamos sin verificar la viabilidad económica de los emprendimientos o la solvencia de las incorporadoras”²⁵. Como se puede apreciar, hay un reproche a la conducta negligente de los bancos al no gestionar los riesgos de su

actividad profesional, esto es, no elegir o supervisar adecuadamente al promotor inmobiliario.

7. Conclusiones

- En España la Ley 57/1968 ha permitido resolver algunos de los problemas tratados aquí, contemplando la obligación de un aval bancario para garantizar la devolución del dinero entregado anticipadamente por el comprador de la vivienda si la construcción no llega a iniciarse o si no concluye en el plazo previsto, o no llega a obtenerse la cédula de habitabilidad o la licencia de ocupación de la vivienda. Contempla también que en la entidad financiera que otorga el aval, se abra una cuenta especial a nombre del promotor donde se depositen los adelantos.
- Su jurisprudencia por su parte, ha extendido la protección de esta ley, considerando al banco responsable solidario, aunque no fuese parte del contrato de compraventa y no haya entregado el referido aval, en razón de que era conocedor que los ingresos pagados por los compradores a las cuentas de las promotoras, eran para la compraventa de las viviendas, por lo que incurre en mala praxis bancaria, al no exigir al promotor la apertura de una cuenta especial que únicamente podría atender la construcción de las viviendas, máxime si era la única entidad que financiaba la promoción

25 LEONARDO, Rodrigo Xavier, “Os contratos coligados”, en BRANDELLI, Leonardo (coord.). *Estudos em homenagem a Professora Véra Maria Jacob de Fradera*. Porto Alegre: Lejus, 2013, p. 23.

y se beneficiaba de dicho negocio inmobiliario.

- En España hay un grupo de sentencias que sin afirmar expresamente que se trata de contratos vinculados fuera de la Ley de Crédito al Consumo (LCC), sí consideran que esta es aplicable, prescindiendo simplemente de su elemento de “exclusividad” y poniendo los reflectores más bien sobre la *colaboración planificada* entre proveedor y prestamista para la concreción de la operación. Hay además otro grupo de sentencias denominadas “jurisprudencia valiente”, que admiten directamente la existencia de contratos vinculados fuera de la LCC, que niegan su aplicación por no concurrir la exclusividad, no obstante declaran que los dos contratos están vinculados por existir una conexión funcional entre ellos.
- En la jurisprudencia argentina se ha reconocido, en la mayoría de los casos, la responsabilidad civil de los bancos en la operación económica objeto de nuestro estudio, invocando la figura de la conexidad contractual, la realidad económica que subyace a las formas jurídicas, el preponderante rol del banco dado su condición de doble financiador y su carácter de profesional experto en su actividad a quien le es exigible una conducta diligente atento a los riesgos propios de ella y finalmente a la confianza depositada en él por el consumidor, digna de tutela en la

legislación, la doctrina y la jurisprudencia de ese país.

8. Referencias bibliográficas

BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, “Crédito a la construcción”, en *Banco de Crédito del Perú*. Recuperado el 7 de setiembre del 2016, de <<http://bit.ly/2fQyg27>>.

BBVA CONTINENTAL, “Línea de Financiamiento Promotor”, en *BBVA Continental*. Recuperado el 7 de setiembre del 2016, de <<http://bit.ly/2eJSnMI>>.

CALERO MONEREO, Gustavo, “Importante sentencia para compradores de viviendas sin aval bancario no finalizadas por la promotora”, en *Legal Today*, 27 de agosto del 2013. Recuperado de <<http://bit.ly/2fB2ZNI>>.

CAMPOS BERMÚDEZ, José A., “La responsabilidad civil de los bancos por la indebida gestión de los riesgos de su actividad”, en *Actualidad Civil*, n.º 25, Lima: julio del 2016.

DE CASTRO, María, “Los bancos y su responsabilidad en los desastres sobre plano XII”, en *Legal Today*, 1 de julio del 2013. Recuperada el 25 de setiembre del 2013, de <<http://bit.ly/2fQJJyx>>.

DÍAD, “Cientos de familias estafas por constructoras irregulares. A tener cuidado”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2eEan7Z>>.

GESTIÓN, “Las empresas constructoras e inmobiliarias más sancionadas en el Perú”, en *Gestión*, Lima: 10 de agosto

del 2015. Recuperado de <<http://bit.ly/1JSDBg9>>.

JUAN GÓMEZ, Mateo, Responsabilidad de las entidades financieras a la luz de la Ley 57/1968. Posicionamiento actual de la jurisprudencia, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, n.º 753, 2016.

LEONARDO, Rodrigo Xavier, “Os contratos coligados”, en BRANDELLI, Leonardo (coord.). *Estudos em homenagem a Professora Vera Maria Jacob de Fradera*. Porto Alegre: Lejus, 2013.

MARÍN LÓPEZ, Manuel, *Crédito al consumo y contratos vinculados. Estudio jurisprudencial*. Navarra: Aranzadi, 2010.

PANAMERICANA, “Estafa a la española: inmobiliaria deja sin casa a familias en Surco”, en *Panamericana*, Lima: 2 de diciembre del 2012. Recuperado de <<http://bit.ly/2flapDn>>.

PANORAMA, “Pesadilla inmobiliaria: 800 familias estafadas en proyecto respaldado por Mivivienda”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2eV9itt>>.

PANORAMA, “Pesadilla inmobiliaria”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2fnhR0L>>.

REPORTE SEMANAL, “Cuidado con las estafas en la venta de departamentos”, en *Youtube*, Recuperado de <<http://bit.ly/2eBAn3G>>.

REPORTE SEMANAL, “Cuidado con las estafas en venta de departamentos”, en *Youtube*. Recuperado de <<http://bit.ly/2eBAn3G>>.

RPP NOTICIAS, “Familias denuncian presunta estafa en proyecto de vivienda de Ica”, en RPP Noticias, Lima: 21 de agosto del 2016. Recuperado de <<http://bit.ly/2fwKDMZ>>.

TENAS ALOS, Miguel Ángel, “Préstamos con garantía hipotecaria y compraventa de vivienda: vinculación contractual”, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, n.º 747, 2015.

THOMSON REUTERS, “Sentencia T.S. 25/2013 (Sala 1) de 5 de febrero”, en *Asesoría & Empresa. Tu portal de actualidad*. Recuperada el 29 de setiembre de 2015, de <<http://bit.ly/2eST2t4>>.

VLEX ESPAÑA. Sentencia N.º 733/2015 de TS, Sala 1.ª, de lo Civil, 21 de diciembre del 2015. Recuperado el 22 de setiembre de 2016, de <<http://bit.ly/2ff8TVx>>. 