

La falta de financiación permite a la inmobiliaria quedarse con las arras

Si el promotor no logra la subrogación pactada en la hipoteca, perderá el dinero adelantado

Xavier Gil Pecharromán MADRID.

La situación de crisis económica, que impide obtener el crédito hipotecario no es causa suficiente para que el comprador de una vivienda pueda eludir las penalizaciones previstas en el contrato (arras penitenciales) establecido con el vendedor en caso de desistimiento o incumplimiento, puesto que la falta de obtención de financiación es un riesgo que corre de su cuenta, no del vendedor.

El Tribunal Supremo en una sentencia de 13 de julio de 2017, no solo rechaza esta posibilidad, sino que, además, recuerda que su jurisprudencia incluye, incluso, la imposibilidad liberatoria de los artículos 1182 y 1184 del Código Civil (CC) a las deudas de pago en metálico, aunque el deudor se vea afectado por una desgracia familiar, al considerar el Alto Tribunal que las contingencias relacionadas con la salud, bien de la parte contratante o de su núcleo familiar, con afectación de su solvencia, son previsibles. Así se establece, por ejemplo, en sentencia de 19 de mayo de 2015.

La ponente, la magistrada Parra Luján, determina que la falta de financiación no es un impedimento sobrevenido que no haya sido tomado en consideración por las partes al contratar.

Explica también, que en Derecho español no existe una formulación legal de la doctrina de la cláusula rebus ni tampoco una regla general que permita al deudor liberarse de sus obligaciones cuando empeora su situación económica. No obstante, hay previsio-

nes que introducen excepciones que, por razones diversas, flexibilizan las consecuencias de los principios *pacta sunt servanda*-los pactos hay que cumplirlos- y de la *responsabilidad del deudor*.

De esta forma, sí que supone un incumplimiento por parte del vendedor y permite al comprador resolver la compraventa y liberarse de sus obligaciones, el caso en el que el vendedor, que actúa como promotor, asume por contrato el compromiso de que el comprador obtendrá la financiación que precisa para cumplir el contrato de compraventa mediante la subrogación en el préstamo hipotecario que el propio vendedor negocia con una entidad financiera.

El empeoramiento económico o la muerte de la pareja no son causas imprevisibles

Por otra parte, en la sentencia de 20 de mayo de 1997, se determina la obligación de cumplir con el contrato de arras de una promotora-vendedora de vivienda protegida que alegaba la imposibilidad de construir a un precio ventajoso al no haber obtenido la financiación que esperaba, por agotamiento del cupo de hipotecas que podía conceder la entidad.

En el caso de la de 12 de abril de 2013, se analizó una cláusula confusa pero que fue entendida por el comprador como que se le iba a hacer una oferta vinculante de préstamo, por acuerdo entre banco y vendedora, lo que era un aliante especial para la compra, por ello, denegada la subrogación, el vendedor no puede exigir al comprador que cumpla el contrato.