

POSIBLE TEORÍA DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL ENTRE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA Y PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN PUERTO RICO

ARTÍCULO

Suheil Martin Ortiz*

I. Introducción	292
II. La necesidad de la vivienda en Puerto Rico y sus modos de adquisición.....	294
III. Modos de adquisición de la vivienda	297
IV. Contratos Vinculados	297
V. Análisis jurisprudencial sobre los contratos vinculados en Puerto Rico.....	301
VI. Conclusiones y recomendaciones.....	308

Este artículo tiene como propósito principal tratar de establecer una posible vinculación contractual entre un contrato de compraventa de un inmueble y un contrato de préstamo hipotecario en Puerto Rico. En nuestro sistema ambos contratos son separados e independientes, lo que significa, por ejemplo, que si el contrato de compraventa es declarado nulo por vicios graves en el consentimiento, la hipoteca aun subsiste y los deudores tienen que seguir pagándola aun cuando ya no son dueños jurídicos de la propiedad. La teoría de la vinculación contractual, que ha sido regulada en otros países como España, Italia y Francia, permitiría que si uno de ambos contratos no se llegase a consumir, ya sea por falta de entrega, nulidad o incumplimiento, el otro contrato será también nulo, pues la consumación de ambos se hizo con un mismo fin económico: la adquisición de la propiedad. En este artículo analizaremos cómo los jueces en Puerto Rico han tratado esta teoría de manera indirecta. También, consideraremos cuán viable sería

* Estudiante de tercer año diurna y miembro del Cuerpo de redactores de la Revista Jurídica de la Escuela de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, volumen 50.

establecer una legislación sobre este concepto o una posible defensa que tendrían los adquirentes de las viviendas.

This article's main focus is to establish a possible contractual link between the sale of real property and the mortgage loan applied for its funding. The way our system works is that both contracts are separate and independent, which means that if the sale contract were to be declared null because of gravid faults in the property, the mortgage will remain unaffected and therefore the debt as well. Payments of the mortgage run independently and will need to be fulfilled even though the debtors are no longer judicial owners of the property. The theory behind the contractual link, which has been regulated in other countries, (i.e. Spain, Italy, and France) states that if one of the two contracts does not fulfill its provisions either because it was nullified, unfulfilled (completely/partially) or was never granted, the other remaining contract will also be nullified. This is due to the fact that the agreement of both contracts was based on the same economical standpoint; the acquisition of property. This article comprises a conceptual analytical approach on how the judges of Puerto Rico have managed this theory indirectly and also how establishing legislation on this theory would serve as a viable line of defense for all the property acquiring population.

I. Introducción

Imagínese por un momento esta situación de hechos: Un matrimonio vive en un departamento muy pequeño y acaban de tener gemelos. Debido a que su departamento tiene solo un cuarto, toman la decisión de comenzar la difícil tarea de buscar una propiedad que satisfaga sus intereses y se ajuste a su presupuesto. Luego de una intensa búsqueda, encontraron la casa que siempre habían soñado. Un complejo recién construido con todas las facilidades que siempre habían querido tener. No dudaron en adquirirla a pesar de su alto costo. Ellos entendieron que era un bien necesario que merecía prioridad y que debían ajustar sus gastos para poder pagarla. Dado que no tenían la totalidad del precio para adquirirla, ambos fueron a un banco para obtener un préstamo hipotecario. Como garantía del préstamo, ofrecieron una hipoteca sobre la casa. En el momento del cierre de la compraventa se firmaron ambos contratos, la escritura de compraventa y la escritura de hipoteca sobre la casa.

A los pocos meses de la pareja haberse mudado a su nueva casa, las aceras comenzaron a separarse y la calle frontal se agrietó. Las paredes de la casa también comenzaron a agrietarse a tal magnitud que la familia no se sentía segura en su propia casa, pues temían que la casa se desplomara en cualquier momento. Ante esta grave situación, la pareja se quejó ante la administración del complejo en varias ocasiones y éstos le indicaban que debían contratar a un perito para que les hiciera un estudio

de los daños. No les quedó otra solución que irse de la propiedad, ya que el problema de las grietas se agravaba aun más y los costos de contratar a un perito eran muy costosos. A los pocos días se enteraron que hubo un deslizamiento de tierra tan severo que la calle frontal de la casa se derrumbó y la propiedad quedó al borde de hundirse en un acantilado. En un abrir y cerrar de ojos, la pareja había perdido su hogar. Se vieron obligados a rentar un apartamento y ante la falta de dinero para pagar ambas deudas, la hipoteca y la renta, tuvieron que tomar la decisión de dejar de pagar la hipoteca.

Eventualmente, los propietarios decidieron demandar a la empresa vendedora y la entidad financiera. En la demanda solicitaron la resolución del contrato de compraventa y el de hipoteca, con la devolución de las prestaciones, intereses y honorarios de abogados. Además, alegaron daños por sufrimientos y angustias mentales, pérdida de lucro cesante debido a la disminución en valor de la propiedad y daños por la necesidad de realojarse. El tribunal anuló el contrato de compraventa por vicios graves en el consentimiento pues la prueba demostró que la empresa vendedora tenía conocimiento de tales vicios previo a la adquisición y ocultaron los mismos con el único fin de que se vendiera la propiedad. En el descubrimiento de prueba se encontró que la empresa constructora no había conseguido los permisos de construcción adecuados y que el área donde estaban las casas era una zona donde no se podía construir por la calidad del suelo.

No obstante esta determinación, el tribunal determinó que el banco no era responsable de los daños y que debía desestimarse la demanda, ya que el banco no formó parte del contrato de compraventa entre los esposos y la vendedora. Además, resolvió que el contrato de compraventa y el de hipoteca eran contratos separados e independientes, y que independientemente de que el contrato de compraventa sea declarado nulo, lo cierto es que los esposos se obligaron a pagar el préstamo con garantía hipotecaria para poder comprar el inmueble. Finalmente, determinó que el banco podía proceder con la ejecución de la hipoteca debido a que los propietarios habían de dejado de pagar la misma. En otras palabras, los perjudicados tienen que seguir pagando una hipoteca que tiene como garantía una propiedad que jurídicamente no les pertenece.

En los pasados años, decenas de familias puertorriqueñas han visto sus viviendas hundidas debido a que fueron enclavadas en terrenos inestables.¹ Uno de los casos más recientes fue el desplazamiento de tierra ocurrido en una urbanización en el pueblo de Ceiba en el cual se determinó que no se compactó bien el terreno y no se edificó el muro de contención requerido, lo que provocó un gran desprendimiento de terreno con una profundidad de 32 pies.² Como medidas de ayuda económica, el alcalde

¹ Aurora Rivera Arguinzoni, Historial de casas perdidas por deslizamientos de tierra, Primera Hora, <http://www.elnuevodia.com/noticias/locales/nota/historialdecasasperdidaspor deslizamientosdetierra-2124220/> (accedido el 10 de noviembre de 2015).

² Frances Rosario, A punto de colapsar residencias en Ceiba por desprendimiento de terreno, <http://www.primerahora.com/noticias/policiatribunales/nota/apuntodecolapsar residenciasenceibapordesprendimientodeterreno-1118719/> (accedido el 5 de noviembre de 2015).

de Ceiba, Ángelo Cruz, concedió fondos de emergencias que serán distribuidos en \$700 mensuales a cada una de las 12 familias afectadas por solo un año en lo que las familias logran negociar con los bancos y puedan comprar una nueva vivienda.³ Según el entonces director de la Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres, Miguel Ríos, “[e]sas casas no se pueden utilizar. Los bancos deben ser responsables y cancelarles las hipotecas. Es más, los bancos deben devolverle el dinero a esas familias jóvenes para que puedan comprar en otro sitio”.⁴

Ante esta situación de hechos, ¿pueden los perjudicados alegar como defensa que tanto el contrato de compraventa del inmueble como el contrato de préstamo estaban vinculados entre sí, pues ambos se otorgaron simultáneamente y con el único fin económico de adquirir la vivienda? ¿Podrían alegar como defensa, que el banco como tercer adquirente del derecho de hipoteca, conoció o debió conocer de los daños que sufría la propiedad y por esa razón no lo hace merecedor de la defensa del tercer adquirente de buena fe? ¿Sería injusto que los adquirentes tengan que seguir pagando una hipoteca cuando jurídicamente ya no son dueños de la propiedad gravada? Estas son varias de las interrogantes que nos llevan a hacer una investigación sobre el tema de los contratos de compraventa de inmuebles y los contratos de préstamos hipotecarios. La posibilidad de que ambos contratos puedan verse en circunstancias particulares como contratos unidos o vinculados, provocando el efecto de que ambos se anulen, cuando uno de ellos es declarado nulo.

En Puerto Rico, la teoría de la vinculación contractual entre un contrato de compraventa de un inmueble y un préstamo con garantía hipotecaria para su financiación es un tema que ha tenido un escaso desarrollo en la actualidad jurídica, contrario a otros países como España que ha regulado la vinculación contractual que tiene como objeto los bienes muebles e inmuebles.⁵ El objetivo de este análisis será definir el concepto de los contratos vinculados, cómo ha sido su desarrollo en otros países y cuál es la posibilidad de que se adopte en Puerto Rico una legislación sobre esta teoría.

II. La necesidad de la vivienda en Puerto Rico y sus modos de adquisición

Desde épocas ancestrales, la vivienda ha sido y continúa siendo, el símbolo de la unión familiar que no tiene carácter opcional, sino que representa uno de esos bienes necesarios que debe tener cada ser humano.⁶ Tal y como señala Lacruz Berdejo, la vivienda es la utilización de ciertos bienes que no pueden evitarse.⁷ Además, podría

³ Id.

⁴ Id.

⁵ Véase Exposición de Motivos, Ley de Crédito al Consumo, Ley Núm. 7 de 23 marzo de 1995, según enmendada. (Derogada). En 2011 se aprobó una nueva ley de crédito al consumo en España que también protege a los consumidores en situaciones de vinculación contractual. Vea Motivos de rencia a la Exposición Congreso de Estados Unidos. vicios de construcci

⁶ Miguel Ángel Tenas Alós, Préstamos con garantía hipotecaria y compraventa de vivienda: vinculación contractual, 742 Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 149, 152 (2015).

⁷ José Luis Lacruz Berdejo, Elementos de Derecho Civil II, Derecho de obligaciones vol. I, 331 (Madrid, Dykinson 2003).

decirse que su adquisición constituye hoy día una de las compras más importantes en la vida de cada persona, y posiblemente la de mayor gasto al que se enfrenta una familia puertorriqueña. Es por esta importancia y necesidad que la propia Constitución de Puerto Rico reconoce como derechos humanos fundamentales, la vida, la salud, y la protección de la privacidad así como a no estar sometido a tratos inhumanos.⁸

A pesar de que el derecho de la vivienda forma parte del derecho a la vida y que ha sido reconocido de esta forma en abundantes opiniones del Tribunal Supremo de Puerto Rico, cada día son más los casos de ejecuciones de hipotecas y morosidad en los pagos en Puerto Rico.⁹ Según los datos más recientes de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras [en adelante OCIF], a enero de 2014 estaban pendientes de ejecución, en distintas etapas del proceso, poco más de 19,000 unidades de vivienda.¹⁰ Lo que indica que se ha convertido en un problema grave que debe ser atendido con premura.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, por su parte, ha tenido la oportunidad de interpretar el derecho a la vivienda que consagra nuestra Constitución.¹¹ Así por ejemplo, definió el concepto de “inmueble” como:

[A]lgo más que una locución verbal o escrita. Es techo, es vivienda, es centro de trabajo, es familia, es lugar donde se reúne y se ampara un grupo de seres humanos. No es meramente tierra, zinc, madera y cemento; ‘inmueble’ es abrigo para escapar de las inclemencias de su vida pobre, es su pequeño y único territorio, su mundo entero, su absoluto Universo. Todo lo que la existencia les niega lo compensa ese mínimo y, a la vez, inconmensurable resguardo de su hogar.¹²

En otra oportunidad manifestaron que una vivienda “[s]ea alquilada o propia, en esencia, representa un santuario de privacidad para el disfrute familiar; al contrario, el desahucio representa una negativa de ese principio y ciertamente, en aquellos casos en que lamentablemente procede, un traslado forzoso y en ocasiones una experiencia traumática para los individuos envueltos”.¹³

Es por esta importancia que tiene un hogar, que la privación de techo o sustento de una familia no puede realizarse o despacharse livianamente. Debe ser exigentemente ponderada.¹⁴ Respecto a esta importancia, el Tribunal Supremo dispuso lo siguiente:

⁸ Const. P.R. art II § 7, 20.

⁹ Antonio R. Gómez, Saturados los bancos por faltas de pagos de hipoteca, *El Nuevo Día*, 10, <http://www.elnuevodia.com/Interstitial/?oasSitePage=elnuevodia.com/interstitial&oasReturnPage=http://www.elnuevodia.com/negocios/banca/nota/saturadoslosbancosporfaltadepagosdehipoteca-2025151/> (25 de marzo de 2015).

¹⁰ Carlos Antonio Otero, Sin tregua la morosidad hipotecaria, *El Vocero*, <http://elvocero.com/sin-tregua-la-morosidad-hipotecaria/> (30 de marzo de 2015).

¹¹ Banco Santander v. Rosario Cirino, 126 D.P.R. 591, 598 (1990).

¹² *Id.*

¹³ *Towers Apartments v. Allende*, 104 D.P.R. 327, 333 (1975).

¹⁴ *Municipio de San Juan v. Elías Rodríguez*, sentencia de 28 de abril de 2009, KLAN0900323.

La ley como instrumento de la justicia, ante problemas que atañen el bienestar general del pueblo--tales como la salud, seguridad y otros--no puede ser objeto de adjudicación en un vacío intelectual; tiene que basarse en conceptos contemporáneos de lo que es justo y equitativo. Nada nos impide que judicialmente reafirmemos el derecho a la vivienda como uno que trasciende la expresión inconclusa constitucional de un pueblo, para convertirlo en un derecho humano, canalizable a través del esfuerzo y la estructura democrática vigente sin sujeción a rectificaciones históricas.¹⁵

No obstante estas decisiones, cabe mencionar que al momento histórico en que se adoptó la Ley Hipotecaria no se había elevado a derecho fundamental el derecho a la vivienda.¹⁶ La ley promulgada cumplía propósitos de valor social y fomentaba la adquisición de viviendas. Hoy día, se advierte la necesidad de evitar que se convierta en un instrumento de despojo que derrote ese valor.¹⁷ Un ejemplo del valor que el Tribunal Supremo le confirió a este derecho fundamental lo vimos cuando reconoció el derecho que cobija al padre o madre custodio a reclamar la propiedad ganancial como hogar seguro, por lo menos hace 78 años en *Carrillo v. Santiago*¹⁸ y luego en *Cruz Cruz v. Irizarry Tirado*.¹⁹

Respecto a las leyes que protegen a los consumidores, el Departamento de Asuntos al Consumidor [en adelante DACO] es la agencia llamada a proteger los intereses de los compradores de viviendas en Puerto Rico y de los consumidores en general.²⁰ En el marco de sus amplias facultades, DACO aplica la Ley Núm. 130.²¹ Ésta creó la Oficina del Oficial de la Construcción para, según expresa su Exposición de Motivos, “proteger a los compradores de vivienda”.²² Reconoce que en “un mercado de viviendas donde las reglas de oferta y demanda operan libremente . . . el ciudadano que anhela vivamente la posesión y disfrute de su propio hogar . . . es objeto de prácticas indeseables en el negocio de construcción”.²³ En estas circunstancias, el comprador es el ente más débil lo cual justifica que el Estado le brinde su protección.²⁴

¹⁵ *Towers Apartments*, 104 D.P.R. pág. 333.

¹⁶ *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 603.

¹⁷ *Banco Santander*, 126 D.P.R. págs. 602–603; *Housing Investment Corp. v. Luna*, 112 D.P.R. 173, 175 (1982).

¹⁸ *Carrillo v. Santiago*, 51 D.P.R. 545 (1937).

¹⁹ *Cruz Cruz v. Irizarry Tirado*, 107 D.P.R. 655, 660 (1978).

²⁰ *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 D.P.R. 694, 707 (2008).

²¹ Ley de la Oficina del Oficial de la Construcción, Ley Núm. 130-1967, 17 L.P.R.A. § 501. (13 de junio de 1967).

²² Exposición de Motivos, Ley de la Oficina del Oficial de la Construcción, Ley Núm. 130-1967. (13 de junio de 1967).

²³ *Id.*

²⁴ Todas las facultades y los poderes de la Oficina del Oficial de la Construcción fueron transferidas al Departamento de Asuntos del Consumidor mediante la Ley Núm. 160 de 9 de junio de 1976, 17 L.P.R.A. §§ 502, 504, 507–511, 513–514 y 518).

III. Modos de adquisición de la vivienda

Es frecuente que quien pretende acceder a la propiedad de una vivienda celebre, junto al contrato de compraventa de la misma, un contrato de préstamo para su financiación. Generalmente el adquirente sólo compra el inmueble en la medida en que se le concede un crédito para pagarlo, pues de otro modo difícilmente podría afrontar su obligación, derivada de la compraventa, de satisfacer el precio.²⁵ También es sabido que lo habitual es que dicho préstamo con garantía hipotecaria se garantice, precisamente, con la vivienda recién adquirida. El contrato de préstamo con garantía hipotecaria es el resultado, pues, de la suma de dos negocios jurídicos distintos. De un lado tendremos el contrato principal, que sería la adquisición del inmueble, y de otro el contrato accesorio, el préstamo con garantía hipotecaria.²⁶

En Puerto Rico, gran parte de los negocios inmobiliarios no ocurren en las circunstancias ideales de las que parte la norma. La adquisición de viviendas por lo regular forma parte de un negocio mayor en el cual en un solo acto el adquirente también hipoteca el bien adquirido.²⁷ Cuando una institución financia la adquisición, el inmueble todavía no aparece inscrito a nombre del deudor en el Registro de la Propiedad.²⁸ Lo que quiere decir que el adquirente del derecho real de hipoteca en realidad no adquiere su derecho en ese momento, sino que aspira a adquirirlo de alguien que tiene la expectativa de que el registrador califique e inscriba sin ninguna dificultad o después de una traba superable.²⁹

Sobre este asunto del modo de adquirir viviendas en Puerto Rico, el Tribunal Supremo estableció en el caso de Banco Santander v. Rosario Cirino que:

En la profusa compraventa de viviendas en Puerto Rico es práctica corriente, y enteramente legal constituir hipoteca en garantía del precio aplazado en el mismo acto en que se otorga el título de propiedad, sin esperar por la inscripción del dominio a favor del comprador hipotecante.³⁰ Aunque la compraventa y la hipoteca son dos negocios diferentes, pueden otorgarse unitariamente.³¹

IV. Contratos Vinculados

A. Los contratos vinculados y su evolución

El tema de los contratos conexos o vinculados parece ser un tema novel en nuestra jurisdicción e incluso podría ser un tema que ni si quiera ha sido considerado en

²⁵ Ana López Frías, *Los Contratos Conexos*, 101 (José María Bosch Editor, Barcelona 1994).

²⁶ Tenas Alós, *supra* n. 6, pág. 151.

²⁷ Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 114 (3ra ed., San Juan, Jurídica Editores 2012).

²⁸ *Id.*

²⁹ *Id.*

³⁰ Banco Santander, 126 D.P.R. pág. 610.

³¹ *Id.* pág. 611.

nuestros tribunales, contrario a otros países que sí lo dan desarrollado ampliamente.³² Por esta razón resulta muy importante analizar profundamente de dónde surge esta figura, cuáles son las ventajas y debilidades de esta teoría, de cara a una posible incorporación de esta figura a nuestro sistema, o al menos, una defensa que los consumidores puedan levantar ante una determinación de nulidad de un contrato de compraventa de un inmueble que está gravado con una hipoteca.

Países europeos como España, Francia e Italia, en aras de brindarle protección a los consumidores y mejorar su situación, han regulado la figura de los contratos vinculados de distintas maneras.³³ Al igual que nuestro Derecho, el de estas naciones rige el principio de la relatividad de los contratos lo que supone una gran dificultad para sostener la teoría de la conexión entre convenios.³⁴ No obstante, estas implicaciones no han impedido que estos países hayan encontrado soluciones a estos convenios entrelazados que ocurren con mucha frecuencia en la vida cotidiana.

El principio de la autonomía de la voluntad o libertad contractual, unido a la situación del nacimiento de nuevas necesidades económicas, que requieren del hallazgo de formas contractuales diferentes a las reguladas en el ordenamiento jurídico, propician una serie de fenómenos contractuales dignos de consideración, tales como la aparición de la conexión contractual.³⁵ Los contratos vinculados se caracterizan por la celebración por el consumidor de dos contratos distintos, pero vinculados entre sí.³⁶ El consumidor concluye, por una parte, un contrato de compraventa o de prestación de servicios con un proveedor de bienes o servicios.³⁷ Mientras que por otra parte, celebra un contrato de préstamo con un prestamista, que normalmente es una entidad de crédito.³⁸ Ambos contratos conexos están referidos a la consecución de un determinado resultado económico, lo cual lleva a las partes a celebrar dos o más contratos diferentes que presentan entre sí un nexo jurídico.³⁹ El efecto que suscita esta imbricación contractual es que las vicisitudes que afectan a uno de ellos (ya sea por vigencia, cumplimiento, incumplimiento, interpretación) repercuten en el otro y viceversa.⁴⁰ De manera que estos contratos, a pesar de ser independientes, se hallan

³² Tenas Alós, *supra* n. 6, pág. 155.

³³ *Id.*

³⁴ El Artículo 1209 del Código Civil de Puerto Rico dispone:

Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada. 31 L.P.R.A. § 3374 (1930).

³⁵ Rafael Bernad Mainar, A propósito de una pretendida teoría general de los contratos conexos, 720 *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 1447, 1448 (2010).

³⁶ *Id.*

³⁷ *Id.*

³⁸ Manuel Jesús Marín López, *Crédito al consumo y contratos vinculados: Estudio jurisprudencial*, 24 (Editorial Aranzadi 2010).

³⁹ *Id.*

⁴⁰ *Id.*

vinculados por voluntad de las partes, en virtud de la ley, o bien fruto del grado de identidad que media en la causa o el objeto de ambos.⁴¹

Los primeros pasos respecto a la teoría de la conexión de contratos tuvieron lugar en Italia, materia abordada por Nicoló y Giorgani en los años treinta como un fenómeno digno de interés en el derecho privado.⁴² 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”.⁴³ Tal nexo se manifiesta en la posible repercusión (unilateral o recíproca) de las vicisitudes que afectan a cada uno de los convenios celebrados sobre los demás.⁴⁴ Superando el principio de la relatividad del contrato que 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 conservando la individualidad de cada tipo negocial y aun permaneciendo sometidos a su propia disciplina, sin embargo están coligados entre sí, funcionalmente y con relación de dependencia recíproca, de modo que las vicisitudes de uno repercuten sobre los otros, condicionando su validez y ejecución.⁴⁵ Es importante mencionar que en el ordenamiento italiano se reconoció los efectos de la vinculación contractual sin necesidad de legislación especial. Esto ocurrió mediante una interpretación del concepto de la autonomía de la voluntad que estuviera a tono con las formas modernas de la contratación. Debe notarse además que el principio de relatividad de los contratos no fue óbice para que los tribunales reconocieran los efectos de la vinculación contractual.⁴⁶

Por otra parte, en Francia, la teoría de los contratos conexos es más reciente y es el país que en la actualidad ha desarrollado más esta figura, aunque no se apoya en nada en la doctrina italiana.⁴⁷ Previo a su desarrollo de normativa que tuvo lugar a partir de 1978, la jurisprudencia ya se había pronunciado con anterioridad respecto a la interrelación de dos contratos.⁴⁸ Luego del 1978, el legislador francés dictó dos leyes sobre la materia, una referida a operaciones mobiliarias y la otra a operaciones inmobiliarias.⁴⁹ La vinculación contractual establece que, si un consumidor solicita un préstamo para adquirir un bien, se entiende que de no adquirirlo, no solicitaría el préstamo, y por lo tanto ambos contratos deben estar relacionados.⁵⁰ De esta forma, con la medida adoptada por el legislador francés, entendiéndose la existencia de un

⁴¹ Bernad Mainar, *supra* n. 35, pág. 1451.

⁴² *Id.*

⁴³ López Frías, *supra* n. 25, pág. 29. (Énfasis suplido).

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ *Id.*

⁴⁶ *Id.*

⁴⁷ *Id.*

⁴⁸ Miguel Ángel Tenas Alós, Los grupos de contratos en la adquisición de viviendas y los préstamos solicitados para su financiación en el Derecho francés, tomo LXVIII-I Anuario de Derecho Civil 159, 164 (2015).

⁴⁹ *Id.* pág. 163.

⁵⁰ *Id.*

vínculo entre ambos contratos, el contrato de crédito entraba en vigor sólo después de la entrega de los bienes o la prestación de servicios.⁵¹

Dicho de otra manera, el sistema adoptado por la legislación francesa consiste en impedir que cualquiera de los dos contratos, bien el de venta o el de crédito, pueda nacer y desarrollarse de modo independiente al otro.⁵² Para conseguir evitar este desarrollo independiente, se vincula la venta a crédito a una doble condición, de manera que el contrato de crédito no producirá efectos hasta que el contrato de venta no haya sido concluido adecuadamente para el consumidor.⁵³ Igualmente, el contrato de venta no se perfeccionará hasta la obtención del crédito.⁵⁴

En España, por su parte, no hay ninguna norma que trate específicamente del tema, ni muchos menos tiene cabida en el Código Civil español, pero sí podemos encontrar artículos de leyes especiales que se refieren a la vinculación contractual de un modo u otro. Por ejemplo, la Ley de Crédito al Consumo, ya derogada, reglamenta la figura de los contratos vinculados principalmente en los Artículos 14 y 15, pero únicamente respecto a los bienes muebles.⁵⁵ Con anterioridad a la aprobación de esta Ley, este concepto ya era conocido en el Derecho Civil de España con nombres diversos,⁵⁶ tales como contratos conexos, coligados, enlazados, grupo de contratos, contratos vinculados, ensamblaje contractual, auxiliares o satélites, convenciones complementarias, o uniones de contratos.⁵⁷ Es evidente que la imbricación contractual no estaba en la mente del legislador de 1889, quien, al establecer las normas relativas a la teoría general del contrato y a cada uno de los contratos en particular, pensaba, como el resto de los legisladores europeos de la época, en una institución separada y autónoma, con sentido en sí misma.⁵⁸ Por ello, las disposiciones del Código que regulan los contratos, están concebidas para el supuesto de que las partes hayan celebrado un solo contrato y no para el caso de que concluyan varios contratos conexos.⁵⁹

Para que quede configurado un contrato vinculado se requiere la concurrencia de varios requisitos, a saber: la pluralidad de contratos y el nexo funcional entre ambos.⁶⁰ El primero es evidente pues no podremos hablar de contrato conexo cuando exista un solo contrato sino cuando concurren varios contratos. Sin embargo, hemos de plantearnos cuándo coexisten diversos contratos a los efectos de su posible conexión. En cuya delimitación podrá tenerse en cuenta como criterios la voluntad de las partes, la relación que media entre las consecuencias económicas de la operación, bien su

⁵¹ Id. pág. 164.

⁵² Id.

⁵³ Id.

⁵⁴ Id.

⁵⁵ Véase Pedro Juan Cabán Vales, La regulación de los contratos vinculados en la ley de crédito al consumo de España: Evolución del régimen tras la aprobación de nuevas normas de carácter nacional y europeo sobre protección a los consumidores, 44 Rev. Jurídica U. Inter. P.R. 561, 564 (2009-2010).

⁵⁶ Id.

⁵⁷ Id.

⁵⁸ Id.

⁵⁹ López Frías, *supra* n.25, pág. 35.

⁶⁰ Id.

posible ubicación dentro de los modelos o tipos contractuales existentes, o bien, como sostiene la mayoría de los autores, sobre la base de la causa del contrato entendida como función económico-social perseguida por las partes, existiendo tantos contratos como causas haya.⁶¹

Respecto al segundo requisito sobre el nexo funcional entre ambos, Ana López Frías nos dice que esto supone que la finalidad propia de al menos uno de los contratos, o el fin perseguido por las partes en un supuesto dado, ha de exigir la celebración de más de un acuerdo de voluntades.⁶² La conexión ha de ser esencial en el sentido de que el cumplimiento de las prestaciones en un contrato es determinante y capital para el fin económico del otro contrato implicado: a pesar de la independencia que media entre ambos vínculos jurídicos contractuales, media una interdependencia económica fruto del fin único o colectivo con el que cuentan.⁶³ Cabe mencionar que para que exista un contrato vinculado las partes no tienen que ser las mismas. Y tampoco se requiere que exista un pacto expreso de las partes dirigido a establecer el nexo o ligamen entre los negocios.⁶⁴

V. Análisis jurisprudencial sobre los contratos vinculados en Puerto Rico

Como hemos mencionado anteriormente, en Puerto Rico no existe una teoría establecida sobre los contratos vinculados que tenga como objeto bienes inmuebles. El Tribunal Supremo vía jurisprudencia ha mencionado reiteradamente que el contrato de compraventa es separado e independiente al contrato de hipoteca.⁶⁵ También ha mencionado que independientemente de que el contrato de compraventa sea nulo, cuando las partes se obligan a pagar un préstamo con garantía hipotecaria concedido por una entidad financiera para poder comprar un inmueble, la deuda contraída en este caso subsiste y persigue al inmueble, sin importar la determinación a cerca de la eficacia del contrato de compraventa.⁶⁶ No obstante, aunque el tribunal apelativo no haya precisado la existencia de una teoría sobre la vinculación contractual per se, indudablemente se han expresado sobre este tema en los casos de vicios de construcción, en el cual se busca responsabilizar a terceros que, aunque no formaron parte del contrato, su participación fue tan estrecha que pueden llegar a ser responsables por los daños implicados.⁶⁷

El Tribunal Supremo tuvo la oportunidad de atender esta controversia en el caso de Pérez Rosa v. Morales Rosado.⁶⁸ En este caso el recurrido adquirió una casa que

⁶¹ Bernad Mainar, *supra* n. 35, pág. 1453.

⁶² López Frías, *supra* n. 25, pág. 282.

⁶³ Teyssie, B, *Les groupes de contrats*, (Librairie Générale de droit et de jurisprudence. Paris: R. Pichon & R. Durand-Auzias, 1975).

⁶⁴ López Frías, *supra* n. 25, pág. 284.

⁶⁵ R & G v. Registradora, 162 D.P.R. 602 (2004).

⁶⁶ Véase Ferrer Rodríguez v. Meléndez Vázquez, sentencia de 31 de agosto de 2006, KLAN060475; Scotiabank de Puerto Rico v. Mendoza Rosario, sentencia de 21 de marzo de 2013, KLAN201200969.

⁶⁷ *Id.*

⁶⁸ Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 D.P.R. 216, 231 (2007).

tenía graves vicios ocultos y solicitó al Tribunal que se decretase nulo el contrato de compraventa del inmueble por dolo grave en el consentimiento, que el dueño original le comprara el inmueble al recurrido por el mismo precio que éste lo había adquirido y el reembolso de los pagos de la hipoteca que había estado efectuando. De los hechos no surgió que el peticionario solicitara la anulación de los asientos en el Registro de la Propiedad. El Tribunal de Primera Instancia determinó que en efecto el consentimiento en la venta estuvo viciado de dolo grave por parte de los peticionarios, quien a sabiendas, le habían ocultado el problema de las filtraciones.

Los peticionarios, por su parte, no estuvieron de acuerdo con dicha determinación porque alegaron que tanto el Tribunal de Primera Instancia como el Tribunal de Apelaciones habían errado al confirmar la sentencia declarando con lugar la demanda y ordenando la devolución de las contraprestaciones, ya que el demandante recurrido tenía que incluir a los acreedores hipotecarios como parte indispensable.⁶⁹ El Tribunal Supremo determinó que las partes llevaron a cabo un negocio válido, donde se llegó a perfeccionar el contrato, aunque éste contó con un consentimiento viciado.⁷⁰ Expresó que el vicio en el consentimiento no hace que el contrato sea nulo, inválido o ineficaz⁷¹ El efecto que tiene el haber mediado dolo grave en el consentimiento prestado es que el recurrido tiene cuatro años desde la consumación del contrato para, si así lo deseara, pedir la anulación y resolución del mismo.⁷² Además alegaron que el banco no era una parte indispensable en el pleito pues el remedio que se estaba solicitando no afectaba de ninguna manera a la entidad financiera.⁷³

Como vemos, este caso trata sobre resolución del contrato de compraventa de un inmueble por vicios en el consentimiento. No trata el asunto de la resolución del contrato de hipoteca pues el remedio solicitado y concedido no fue la anulación de ningún asiento en el Registro de la Propiedad, sino que la peticionaria le comprara el inmueble al recurrido por el mismo precio que éste lo había adquirido. Esto quiere decir que en otras circunstancias donde se hubiesen solicitado otros remedios, como lo sería la anulación de la hipoteca, el análisis y el resultado hubiese sido distinto.

Por otra parte, esta decisión contiene una opinión disidente del Juez Asociado Rebollo López que no está de acuerdo con la opinión mayoritaria pues entiende que han dejado en el limbo jurídico unas importantes cuestiones o interrogantes que deben ser atendidas y resueltas por el Tribunal.⁷⁴ Únicamente a manera de ejemplo, se cuestiona si la compraventa en controversia adolece del vicio de dolo grave en el consentimiento, lo cual tiene la consecuencia inescapable de hacerla nula, y en consecuencia, procede decretar la resolución del negocio jurídico llevado a cabo, volviendo la situación a su estado original.⁷⁵ ¿Cómo es posible que el comprador

⁶⁹ Id.

⁷⁰ Id.

⁷¹ Id.

⁷² Id.

⁷³ Id.

⁷⁴ Id. pág. 231(Rebollo López, J., disidente)

⁷⁵ Id.

del apartamento permanezca como dueño de dicho inmueble en el Registro de la Propiedad, y responsable del pago de la hipoteca que lo grava, cuando él jurídicamente no es el dueño de dicho apartamento?⁷⁶

En el caso Pérez Rosa, la vendedora y parte peticionaria utilizó como defensa el caso de *Romero v. S.L.G. Reyes*,⁷⁷ para determinar que el Tribunal Apelativo había errado al confirmar la sentencia declarando con lugar la demanda y ordenando la devolución de las contraprestaciones, ya que el demandante recurrido tenía que incluir a los acreedores hipotecarios como parte indispensable.⁷⁸ Respecto a este asunto veamos los hechos del caso de *Romero*.

En *Romero*, unos esposos fingieron comprar una propiedad perteneciente a *Romero* con el único fin de hipotecar la finca y darle a *Romero* el dinero obtenido como consecuencia de la constitución de la hipoteca.⁷⁹ Todo ello como parte de un plan para ayudar a *Romero*, quien debido a problemas económicos, no había logrado obtener financiamiento para pagar sus deudas.⁸⁰ Habiendo concluido que se trataba de un caso de simulación absoluta, el foro de instancia, entre otras cosas, ordenó la anulación, en el Registro de la Propiedad, de los asientos provocados por la escritura, de tal forma que el dominio del inmueble en ella inscrito figurara registrado a favor de su verdadero dueño, *Romero*.⁸¹ Por consiguiente, tanto la inscripción del dominio a favor de los esposos como la hipoteca inscrita a favor del acreedor hipotecario serían eliminadas del Registro de la Propiedad.⁸² El Tribunal Supremo determinó que bajo los hechos particulares de ese caso, el acreedor hipotecario era parte indispensable del procedimiento.⁸³ Ello, ya que siendo nulo el contrato simulado, la titularidad del inmueble hipotecado nunca perteneció a los esposos y éstos no tenían facultad para gravarlo.⁸⁴ La ausencia de esa facultad ciertamente incidía en el convenio de garantía hipotecaria, pudiendo afectarse así el interés del banco sobre el inmueble que garantizaba el pago del préstamo.⁸⁵

Un análisis de estos dos casos nos lleva a la conclusión que el efecto que tiene el haber mediado dolo grave en el consentimiento no hace que el contrato sea nulo o ineficaz, sino que el perjudicado tendrá un tiempo para anular el contrato si así lo decide. No obstante, si, por ejemplo, el contrato hubiese estado viciado por simulación absoluta se entiende que el contrato nunca tuvo efectos jurídicos, pues lo que es nulo no produce efectos y no puede servir de base para una posterior constitución de hipoteca. Pero, cuando el contrato viciado por dolo grave se declare nulo, lo cual tiene el efecto de regresar todo al estado original, ¿no es este efecto el mismo que ocurre en

⁷⁶ Pérez Rosa, 172 D.P.R. pág. 231. (Rebollo López, J., disidente).

⁷⁷ *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 D.P.R. 721 (2005).

⁷⁸ Id.

⁷⁹ Id.

⁸⁰ Id.

⁸¹ Id.

⁸² Id.

⁸³ Id. pág. 738

⁸⁴ Id.

⁸⁵ Id.

la nulidad absoluta? La respuesta es que no son exactos, pero sí hay que restituir las prestaciones entregadas y su efecto es retroactivo.⁸⁶

Ahora bien, nuestro sistema jurídico reconoce dos modalidades de nulidad: la absoluta y la relativa.⁸⁷ En la absoluta, las partes crean la apariencia de un negocio jurídico, pero en realidad no realizan un negocio real.⁸⁸ En este tipo de simulación las partes no alteran la situación jurídica anterior.⁸⁹ Por otra parte, un acto anulable o de nulidad relativa, a diferencia de uno afectado de nulidad absoluta, es inicialmente eficaz a pesar de que desde su origen existe un defecto que podría invalidarlo.⁹⁰ Esto quiere decir que un contrato viciado de nulidad relativa surte efectos jurídicos hasta tanto no se decreta su nulidad.⁹¹ La acción sobre nulidad de contrato debe presentarse dentro del término de caducidad de cuatro años por aquella persona que esté legitimada para ejercitar la acción.⁹² Lo curioso es que en ambas modalidades, a pesar de que son distintas, el acto produce provisionalmente sus efectos, los cuales se destruyen retroactivamente cuando los tribunales pronuncian su nulidad. Aunque ambas llegan al mismo resultado, nuestro sistema reconoce que en la nulidad relativa el contrato surtió efectos jurídicos entre la partes, independientemente de que haya habido dolo grave en el consentimiento.

El problema de hallar una posible vinculación contractual en estos supuestos evidentemente se encuentra en el principio de la relatividad de los contratos. Una entidad financiera que solo interviene en el financiamiento interino de la obra, sin participar en la promoción o construcción o venta de los bienes inmuebles de por sí no establece lazos de conexión en el contrato de compraventa para que responda por los vicios de la construcción.⁹³ Según López Frías, el primer dato a tener en cuenta en este sentido es que el comprador entra en contacto personalmente con los dos profesionales (vendedor y prestamista) con los que contrata, no pudiendo afirmarse que éstos se encuentran en una misma posición económica frente a aquél. Por ello, dicho comprador suele ser consciente de que celebra dos convenios distintos para conseguir la finalidad que persigue.⁹⁴ No obstante, nuestro más Alto Foro reconoció que una entidad financiera puede ser responsabilizada por los vicios ocultos cuando rebasa sus funciones usuales de financiamiento.⁹⁵ Una acción suficiente para probar que el banco rebasó sus funciones como financiador es cuando promueven o participan en la construcción o venta de las casas.⁹⁶ En Chase, se determinó que la responsabilidad

⁸⁶ Margarita E. García Cárdenas, *Derecho de Obligaciones y Contratos*, (MJ Editores, Biblio Services, Inc. 2012).

⁸⁷ Id.

⁸⁸ Díaz García v. Aponte Aponte, 125 D.P.R. 1, 10 (1989).

⁸⁹ Véase, J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, tomo II, vol. I, 442-45 (Edt. Bosch, Barcelona. 1985).

⁹⁰ Id.

⁹¹ Pérez Mercado v. Martínez Rondón, 130 D.P.R. 134, 150 (1992).

⁹² 31 L.P.R.A. §§ 3512, 3513.

⁹³ Chase Manhattan v. Emmanuelli Bauza, 111 D.P.R. 708, 712 (1981).

⁹⁴ López Frías, supra n. 25, pág. 102.

⁹⁵ Chase, Manhattan, 111 D.P.R. pág. 711.

⁹⁶ Id. pág. 713.

decenal, la cuantiminosa o la redhibitoria no se extienden a una institución financiera que se ciñe a su función usual, especialmente cuando, como en ese caso se demostró, la institución sólo intervino en el financiamiento interino de la obra y no promovió ni participó en la construcción o venta de las casas.⁹⁷ Es decir, es una excepción que una entidad financiera responda sólo si se demuestra que rebasó sus funciones como tal entidad.⁹⁸

En el caso de *Amaro González v. First Fed. Savs.*, las partes demandantes y dueñas de las casas que padecían de graves vicios ocultos, demandaron a la entidad financiera por alegada negligencia en el desempeño de sus funciones bancarias.⁹⁹ Alegaron, entre otras cosas, que el banco sabía o debió haber tenido conocimiento ya fuera de las negociaciones que llevó a cabo o de haber realizado la inspección, tasación y el estudio de título de la propiedad con un mínimo de diligencia. Además, que no obstante ello, procedió a financiar los préstamos hipotecarios de los demandantes confiado en que su inversión no correría riesgo alguno porque estaba respaldada por el seguro de garantía de hipotecas provisto por la referida Ley Núm. 87.¹⁰⁰ En este caso, contrario al caso de *Chase*, no se le imputaba al banco demandado el haber rebasado o transcendido sus funciones financieras usuales en la prestación del financiamiento, en este caso, permanente. El Tribunal Supremo coincidió con la resolución emitida por el tribunal de instancia y no le concedió al banco la sentencia sumaria solicitada, pues si se prueba que el banco tuvo conocimiento de la alegada contaminación de los terrenos y de las deficiencias, igualmente alegadas, que harían derrotar todo el proyecto urbanístico, actuando confiada en que nunca sufriría perjuicio su crédito por la forma que negoció sus créditos, sería responsable. Como vemos, en este caso no se solicitó la anulación de los préstamos hipotecarios pues las alegaciones eran en relación a los daños provocados. Aun nuestro más Alto Foro reafirmó lo resuelto en el caso de *Chase* y determinó que el banco puede ser responsable si rebasa sus funciones de entidad financiera.¹⁰¹

Por otra parte, cabe mencionar que aunque ambos contratos son separados e independientes, no podemos dejar a un lado el hecho de que lo habitual hoy día es que ambos contratos se firmen el mismo día y en el mismo momento, de suerte que al tiempo del otorgamiento de la escritura acuden al notario el vendedor, el comprador y la entidad financiera, que procederá a entregar el importe del precio al vendedor. Esta práctica es así, ya que el proceso de inscripción en Puerto Rico –desde la presentación del título hasta la inscripción definitiva– puede tardar un plazo relativamente largo.¹⁰² Por lo cual se ha convertido en el típico financiamiento de viviendas donde el dueño y titular registral del inmueble comparece como vendedor en el mismo acto en que el comprador y el acreedor hipotecario otorgan la escritura de hipoteca.¹⁰³ ¿Qué resultado

⁹⁷ Id.

⁹⁸ Id.

⁹⁹ *Amaro González v. First Federal Savs*, 132 D.P.R. 1042, 1062 (1993).

¹⁰⁰ Id. pág. 1064.

¹⁰¹ Id.

¹⁰² Rivera Rivera, *supra*. n. 27.

¹⁰³ *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 598.

puede tener éste financiamiento de vivienda? La realidad es que nuestros tribunales no han interpretado éste acto como uno capaz de provocar una vinculación contractual. Al contrario, fueron enfáticos al decir que a pesar de éste típico financiamiento de vivienda que se da en un solo acto, ambos contratos son separados e independientes. No obstante, para el autor Ángel Tenas el hecho de que ambos se firmen el mismo día vendrá a reforzar el hecho de su vinculación, pero no constituirá por sí mismo prueba suficiente para establecer la vinculación contractual.¹⁰⁴

Otro caso de especial relevancia en nuestra investigación es el caso de *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*¹⁰⁵ Aquí una constructora urbanizadora entregó dos propiedades a dos familias. Al cabo de tres años de ser construidas, ambas casas comenzaron a hundirse a consecuencia de las inundaciones que surgían en esa zona. Esta situación provocó en las casas graves desperfectos tales como grietas en las paredes y techo, bloqueo de todas las instalaciones donde se usa agua, baranda del balcón que se separa de la casa, puertas que tropiezan con sus marcos, entre otros, condiciones que llevó al juez sentenciador a concluir que no hay más recurso para corregirla que demoler totalmente las dos, nivelar el terreno y levantar nuevas estructuras. La sentencia del Tribunal de Primera Instancia incluyó como remedio la demolición de las estructuras por parte de la constructora recurrente, entregarle a las perjudicados las viviendas nuevas e iguales a las existentes en un término de un año. Además les ordenó a pagar los plazos mensuales de la hipoteca que afecta cada una de las viviendas, hasta que les entregue las nuevas.

El foro de primera instancia llegó a esta determinación debido a que la prueba pericial demostró que el terreno donde ubicaban las viviendas era una zona inundable y un subsuelo blando lo que tiende a producir desplazamientos o deslizamientos que alteran el nivel en la superficie con las consecuencias denunciadas en las casas de los demandantes. Debido a que de la prueba no surgió que los recurrentes siguieran el método científico adecuado para asegurar la solidez y firmeza del suelo, están sujetos a la responsabilidad impuesta en el Art. 1483 del Código Civil de Puerto Rico.¹⁰⁶ Con este caso vemos que el Tribunal de Primera Instancia en efecto, ordenó la reconstrucción y por eso la constructora debía asumir los pagos de hipoteca temporalmente. Sin embargo, el Tribunal Supremo modificó la sentencia para establecer el remedio de la resolución. De ahí que resolviera que los consumidores tenían que devolver la propiedad a los constructores y se tendrían que otorgar escrituras para que en lo sucesivo el constructor figurara como nuevo dueño y deudor hipotecario. En otras palabras, el Tribunal Supremo en este caso reconoció tácitamente los efectos de la vinculación contractual o la conexión funcional de los contratos.

Aunque la Opinión no discute el concepto de vinculación contractual, por otra vía se llegó al resultado último que se quiere lograr con esta teoría. En resumen, el Tribunal impuso el remedio de la resolución contractual y expresamente ordenó que se otorgaran escrituras para liberar de responsabilidad al consumidor deudor por la deuda hipotecaria y se estableciera que el constructor sería el nuevo deudor.

¹⁰⁴ Tenas Alós, *supra* n. 6, pág. 155.

¹⁰⁵ *De Jesús v. Ponce Housing Corp.*, 104 D.P.R. 885 (1976).

¹⁰⁶ 31 L.P.R.A. § 4124; *Géigel v. Mariani*, 85 D.P.R. 46 (1962).

A. Préstamos de construcción: indicios de vinculación contractual

La regla general de las funciones que ejercen las entidades financieras es la de otorgar financiamiento cuando le son solicitados. No obstante, existe lo que se conoce como préstamos interinos de construcción en la cual los bancos desembolsan el dinero del préstamo según se vayan certificando las etapas de construcción.¹⁰⁷ Es decir, el banco no le otorga todo el dinero del préstamo al desarrollador, sino que el banco supervisa la etapa terminada de la obra y cuando se certifican éstas se va desembolsando el resto.¹⁰⁸ El banco adquiere una posición más estrecha que la que hubiese tenido si tan solo hubiera otorgado el préstamo.¹⁰⁹ En estos supuestos cabe la posibilidad de que ante la nulidad de un contrato de compraventa de un inmueble por vicios graves de construcción la entidad financiera no pueda prosperar con su defensa de la buena fe registral que recoge nuestro Código Civil en el artículo 105.¹¹⁰ Uno de los requisitos esenciales que recoge este principio de protección a un tercero que adquiere un derecho real es que no haya sido parte del contrato viciado, sino un tercero civil. Tercero civil es aquel que no es parte en una determinada relación jurídica.¹¹¹

Por tanto, si un banco otorga un contrato interino de construcción, lo cual supone que antes de desembolsar dinero haga una inspección de la obra, ¿podría ser visto como una parte indirecta en el contrato de compraventa entre la empresa vendedora y el comprador de la vivienda y no ser un tercero civil protegido por la buena fe registral? Como mencionamos anteriormente, el Tribunal Supremo dispuso que la responsabilidad decenal, la cuantimiosa o la redhibitoria no se extendía a una institución financiera que se había ceñido a su función usual cuya única intervención había sido la de proveer el financiamiento interino de la obra sin promover o participar en la construcción o en la venta de las casas.¹¹² No obstante, dejó la puerta abierta y dispuso que cabría la posibilidad de que se pudiera responsabilizar por los vicios que sufra una propiedad que financió si sobrepasa sus funciones.¹¹³

Por otra parte, cabe preguntarse ¿qué pasaría si además del banco haber financiado la construcción de las viviendas, el crédito hipotecario haya sido cedido a otra entidad financiera? ¿Podría el segundo banco alegar que como no fue parte del contrato de compraventa, al obtener el pagaré hipotecario luego de efectuado el negocio jurídico, fue un adquirente de buena fe protegido por la buena fe registral? Esta controversia fue atendida en la siguiente sentencia del Tribunal de Apelaciones.

¹⁰⁷ Departamento de la Vivienda, Reglamento de Garantía de Prestamos de Construcción Núm. 2180, Art. 3.

¹⁰⁸ Id.

¹⁰⁹ Id.

¹¹⁰ Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria), 30 L.P.R.A. § 2355. (Ley Núm. 198 del 8 de Agosto de 1979).

¹¹¹ Rivera Rivera, supra n. 27, pág. 110.

¹¹² Chase Manhattan, 111 D.P.R. pág. 712.

¹¹³ Id.

En Ferrer Rodríguez v. Meléndez Vázquez¹¹⁴ el contrato de compraventa de un inmueble fue declarado nulo por vicios graves en el consentimiento. Esta determinación implicó que los dueños del inmueble solicitaran la resolución del contrato de compraventa y el de hipoteca, con devolución de prestaciones, intereses y honorarios de abogados.¹¹⁵ El banco hipotecario alegó que no fue parte del contrato de compraventa, pues al obtener el pagaré hipotecario luego de efectuado el negocio jurídico, fue un adquirente de buena fe protegido por la buena fe registral.¹¹⁶ Por su parte, los dueños alegaron que el contrato de compraventa era anulable por existir vicios en el consentimiento.¹¹⁷ Además, alegaron que al anular el contrato de compraventa, también se anula la hipoteca y que el banco era parte indispensable.¹¹⁸ El Tribunal de Apelaciones resolvió que el contrato de hipoteca es separado e independiente del contrato de compraventa.¹¹⁹ Por eso, los reclamos de los apelantes contra los codemandados por vicios ocultos, no afectaron el pagaré hipotecario. Además, el banco fue un adquirente de buena fe de dicho pagaré y está protegido por la fe pública registral pues no fue el banco original que participó en la compraventa, sino que el crédito le fue cedido. En este caso vemos que se aplicó la buena fe registral en la segunda entidad financiera que no fue parte del negocio de compraventa.

VI. Conclusiones y recomendaciones

En Puerto Rico no existe una teoría regulada sobre la vinculación contractual entre un contrato de compraventa de un inmueble y un contrato de préstamo hipotecario de una entidad financiera. Nuestro sistema de derecho ha hecho el énfasis de que ambos contratos son separados e independientes por lo que la nulidad de uno no afecta al otro. No obstante, debido al principio de autonomía de la voluntad es posible que ambas partes, tanto el adquirente del inmueble como el acreedor hipotecario, suscriban cláusulas contractuales en la cual resulte evidente que existe entre ambos contratos una relación. El problema surge cuando la relación entre ambos contratos no es tan evidente y se tenga que desfilarse prueba para ver si existió tal vinculación. En el caso de que se demuestre que la entidad financiera, a sabiendas de que el inmueble gravado padecía de graves vicios ocultos, otorgó el préstamo hipotecario en garantía de ese bien, le será difícil quedar protegido por el principio de la fe pública registral ya que uno de los requisitos para ser protegido es que el tercero registral no sea parte activa en el pleito. Si la entidad financiera otorgó un préstamo interino de construcción en las propiedades viciadas, será un elemento que reforzará la teoría de la vinculación pues el hecho de que el banco inspeccione y certifique las etapas de las obras hace más evidente que el banco conocía o debió haber conocido los vicios que adolecían el contrato de compraventa.

¹¹⁴ Ferrer Rodríguez v. Meléndez Vázquez, sentencia de 31 de agosto de 2006, KLAN060475.

¹¹⁵ Id.

¹¹⁶ Id.

¹¹⁷ Id.

¹¹⁸ Id.

¹¹⁹ Id.

Por otra parte, hemos mencionado que el hecho de que ambos contratos se consumen en el mismo momento, y casi de manera simultánea, es un hecho que puede reforzar la vinculación; pero no prevalecerá como único elemento. Como hemos visto mediante las determinaciones mencionadas, los tribunales han resuelto que las entidades financieras al otorgar préstamos interinos como regla general no rebasan sus funciones, no obstante, no significa que no se le pueda imponer responsabilidad en caso de que se presente una alegación de daños por vicios en el consentimiento.

Una de las mayores barreras que imposibilitan que se aplique la teoría de los contratos mixtos se debe al principio de la relatividad de los contratos. Este principio establece que los contratos tienen efecto únicamente entre los otorgantes y sus causahabientes. Por lo que no se puede afectar a un tercero que no ha sido parte en un contrato.

No obstante esta limitación, vimos en el caso de De Jesús antes citado cómo el Tribunal Supremo resolvió el problema de las personas afectadas por los vicios ocultos que sufrían sus propiedades. A manera de repaso el Tribunal Supremo resolvió que el remedio requerido era la resolución del contrato de adquisición del inmueble y que el constructor liberara a los demandados de las obligaciones hipotecarias. Por supuesto, De Jesús no resuelve el problema último de obligar a la entidad financiera a aceptar al nuevo deudor, pero sin duda nos aproxima a establecer que el remedio incluye, como parte de la reparación, el que la parte vendedora “libere” al comprador de la deuda hipotecaria. Este es un caso que presenta una solución basada en la equidad y que atiende los intereses encontrados en estos casos: el interés del deudor hipotecario que pierde su propiedad y el del acreedor hipotecario que tiene todo el derecho de recobrar la deuda.

