

PERCEPCIÓN DE CANTIDADES A CUENTA DEL
PRECIO ANTES O DURANTE LA CONSTRUCCIÓN
EN OPERACIONES DE COMPRA DE VIVIENDA EN EL
PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA,
UNA OPORTUNIDAD PERDIDA*

*PERCEPTION OF SUMS IN ADVANCE OF THE PRICE BEFORE OR
DURING CONSTRUCTION IN RESIDENTIAL PROPERTY PURCHASE
TRANSACTIONS IN THE HOUSING RIGHTS BILL OF LAW: A
MISSED OPPORTUNITY*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 19, agosto 2023, ISSN: 2386-4567, pp. 446-475

* Este trabajo se enmarca también dentro del Proyecto "Red temática vivienda y familia en el siglo XXI", dentro del Programa Acciones de dinamización y fortalecimiento científico y tecnológico del sistema de I+D+I, subprograma estatal de generación de conocimiento, en el marco del plan estatal de investigación científica y técnica y de innovación 2017-2020. (01/01/2020-31/12/2022). Investigadoras principales: María Dolores Cervilla Garzón e Isabel Zurita Martín.



Rocío LÓPEZ
SAN LUIS

ARTÍCULO RECIBIDO: 3 de abril de 2023

ARTÍCULO APROBADO: 14 de julio de 2023

RESUMEN: La regulación de la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción de viviendas en la D. A. primera de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, (LOSSEAR), no mejoró la posición de los compradores frente a las compañías aseguradoras y entidades financieras garantes de las cantidades anticipadas a cuenta del precio en la compra de viviendas, en comparación con lo establecido en la derogada Ley 57/1968 de 27 de julio. El capítulo II, del título IV del Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (18/02/2022), ha sido eliminado en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, de tal forma que se ha desaprovechado la oportunidad de recuperar algunos derechos perdidos, así como la doctrina jurisprudencial en beneficio del comprador que anticipa cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de viviendas. Aun así, a lo largo del trabajo, se analiza el texto del Proyecto al objeto de que nos sirva de estudio y reflexión sobre aquellos aspectos que en un inicio se plantearon en torno a la nueva regulación de la percepción de las cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción en operaciones de compra de vivienda.

PALABRAS CLAVE: Cantidades anticipadas; seguro de caución; aval bancario; garantías, compraventa.

ABSTRACT: *The regulation of the perception of sums on account of the price during the construction of residential properties in the First Additional Provision of Law 38/1999, on Building Regulation, modified by Law 20/2015, of July 14 (LOSSEAR), did not improve the position of buyers before insurance companies and financial entities guaranteeing the advanced amounts in residential property purchases, in comparison with what was established in the repealed Law 57/1968 of July 27th. Chapter II of Title IV of the Housing Rights Bill (18/02/2022) has been eliminated in Law 12/2023, of May 24, for the right to housing, thus missing the opportunity to recover some lost rights, as well as the Supreme Case-Law doctrine in favor of the buyer who advances amounts on account of the price before or during the construction of residential properties. Nevertheless, throughout the study, the text of the Bill is analyzed in order to serve as a study and reflection of those aspects that were initially raised regarding the new regulation of the receipt of amounts in advance of the price before or during construction in residential property purchase transactions.*

KEY WORDS: *Advance amounts; safe deposit; bank guarantee; guarantees; buying.*

SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. OBLIGACIÓN LEGAL DEL PROMOTOR DE GARANTIZAR LA PERCEPCIÓN DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN OPERACIONES DE COMPRA DE VIVIENDA EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.- III. RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DE LA ENTIDAD DE CRÉDITO POR INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR LAS CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS POR PARTE DEL PROMOTOR EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.- IV. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.- V. RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS CUANDO LA CONSTRUCCIÓN NO SE HUBIESE INICIADO O LA VIVIENDA NO SE HUBIESE ENTREGADO EN EL PLAZO ESTIPULADO EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.- VI. AFIANZAMIENTO DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA COMPRA DE LAS VIVIENDAS EN EL PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA.- 1. El seguro de caución como garantía de la devolución de las cantidades a cuenta del precio en la compra de viviendas en construcción en el Proyecto de Ley por el Derecho a la vivienda.- 2. El aval solidario como garantía de la devolución de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en el Proyecto de Ley por el Derecho a la vivienda.

I. INTRODUCCIÓN.

Es doctrina compartida que la regulación de la percepción de cantidades a cuenta de precio en la compraventa de viviendas en la D.A. primera de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (en adelante D.A. de la LOE)¹ no mejoró la posición de los compradores frente a las entidades garantes de la devolución de las cantidades entregadas en comparación con lo que establecía la derogada Ley 57/1968 de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, tras eliminarse, entre otros aspectos, el carácter irrenunciable de sus derechos, la imperatividad de la norma, y el carácter ejecutivo del contrato de seguro de caución o aval².

Igualmente, con la reforma de la D.A. primera de la LOE perdió vigencia la doctrina del TS que realizaba una interpretación “pro consumatorem” de los arts. 1 y 3 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, al considerar responsables a las entidades

- 1 Modificada por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (en adelante LOSSEAR). BOE. núm. 168, de 15/07/2015. Entrada en vigor e 01/01/2016. Con esta Ley se incluyó una Disposición derogatoria tercera en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) en virtud de la cual se derogó la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre Percibo de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas(BOE-A-1968-909, de 29 de julio de 1969), el Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, sobre aplicación de la Ley 57/1968, de 27 de julio, a las Comunidades y Cooperativas de viviendas, y, la Orden 29 de noviembre de 1968 sobre el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para viviendas, en lo que pudiera estar en vigor.
- 2 Sobre la reforma introducida tras la aprobación de la LOSSEAR se puede consultar, LÓPEZ SAN LUIS, R.: “Responsabilidad de los garantes en el nuevo régimen de cantidades adelantadas en la compraventa de viviendas sobre plano tras la Ley 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. (LOSSEAR), RCDI, 2017, núm. 763, pp. 2349-2390. SÁEZ DE JUBERA FIGUERO, B.: “Responsabilidad por las cantidades anticipadas o entregadas a cuenta en la compraventa de vivienda en construcción”, RCDI, 2020, núm. 778, p. 1265-1293.

• Rocío López San Luis

Profesora Titular de Derecho civil, Universidad de Almería. Correo electrónico: rlopez@ual.es

financieras y aseguradoras, como garantes, de la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses, cuando las viviendas objeto de compra no llegaban a buen fin, o se retrasaban en su entrega, a pesar de no cumplirse las exigencias legales.

El Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda³ (en adelante PLV) quiso recuperar aquella doctrina jurisprudencial y algunos de los derechos perdidos por parte de los compradores frente a las compañías aseguradoras y entidades financieras, pues así se desprendía de su Exposición de Motivos “La mayor parte de estas medidas vienen a recoger y recuperar la doctrina jurisprudencial del TS sentada a partir de la sentencia 275/2015, de 13 de enero, anterior a la modificación de la Disposición Adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras”.

Sin embargo, para gran sorpresa, el capítulo II, del título IV del PLV ha sido eliminado en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda⁴, de tal forma que se ha desaprovechado la oportunidad de recuperar algunos derechos perdidos, así como la doctrina jurisprudencial en beneficio del comprador que anticipa cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de viviendas. Aun así, a lo largo del trabajo, se analiza el texto del Proyecto al objeto de que nos sirva de estudio y reflexión sobre aquellos aspectos que en un inicio se plantearon en torno a la nueva regulación de la percepción de las cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción en operaciones de compra de vivienda.

II. OBLIGACIÓN LEGAL DEL PROMOTOR DE GARANTIZAR LA PERCEPCIÓN DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN OPERACIONES DE COMPRA DE VIVIENDA EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

En nuestro Ordenamiento jurídico la obligación legal de garantizar la percepción de cantidades anticipadas a cuenta del precio comenzó con la Ley 57/1968, de 27 de julio. Este texto legal fue consecuencia de las situaciones gravísimas a las que se vieron sometidas muchas familias en la crisis de años sesenta, tras la pérdida de las cantidades que entregaron a cuenta para la adquisición de viviendas, al carecer de garantías sobre la recuperación de las mismas cuando las construcciones no tenían lugar o no llegaban a buen fin por diferentes causas o motivos⁵.

3 B.O. de las Cortes Generales. Congreso de los Diputados (18/02/2022).

4 BOE, núm. 124, de 25 de mayo 2023. Ref. BOE-A-2023-12203.

5 Sobre la Ley 57/1968, de 27 de julio Vid. SILLERO CROVETTO, B.: “La protección del comprador de vivienda. Ley 57/1968 57/1968 versus Disposición adicional primera LOE”, *Revista de Derecho Civil*, julio-septiembre,

Aunque esta Ley fue novedosa en su momento realmente no fue hasta los años de crisis económica generada en parte por la burbuja inmobiliaria, cuando los tribunales de justicia comenzaron a realizar una interpretación “pro consumatorem”, de los arts. 1 y 3 de la citada norma⁶, con el objetivo de paliar la situación de las familias que no sólo perdían sus ahorros, sino también sus futuras viviendas⁷. Esta doctrina jurisprudencial generó cierto malestar en las entidades de crédito y compañías aseguradoras, garantes de las cantidades entregadas a cuenta del precio por parte de los compradores, provocando la modificación de la D.A. primera de la LOE, con la aprobación de la LOSSEAR que como he manifestado, perjudica más que beneficia a los compradores de viviendas⁸.

El ámbito de aplicación de las normas que hasta ahora han regulado la percepción de cantidades a cuenta del precio en la compraventa de viviendas -Ley 57/1968 y D.A primera de la LOE- se refiere a aquellos supuestos en los que el promotor-vendedor pretende obtener de los compradores de viviendas en proyecto de construcción -bien mediante régimen de comunidad de propietario bien mediante sociedad cooperativa- cantidades anticipadas antes de iniciar la construcción o durante la misma. Se exige 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 por la norma los compradores que sean destinatarios finales de las viviendas. En el PLV no se modificó el ámbito objetivo, pues el art. 32. 1.º establecía que: “Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa, y que pretendan obtener de los adquirentes entregas de dinero para su construcción...”.

La denominación del contrato sigue siendo indiferente. Así, en la Ley 57/1968 se aludía a “contratos de viviendas”, “cesión de viviendas” y de “contrato”, evitando

2016, núm. 3, vol. III, pp. 49-92; ESTRUCH ESTRUCH, J.: “Compraventa de viviendas en construcción, cantidades anticipadas y resolución del contrato”; *Diario La Ley*, 2009, núm. 7210, pp. 1-15.

- 6 Así se puso de manifiesto, entre otras, en las STS 20 enero 2015 (Roj 429, 2015) y STS 30 abril 2015 (Roj. 1930, 2015).
- 7 El Abogado DE CASTRO, J., del Gabinete COSTALUZ LAWYERS afirma que “España es exclusiva entre todos los países de la Unión Europea en cuanto a la existencia de esta Ley que protege las entregas a cuenta de compradores sobre plano. La aplicación que los jueces y tribunales españoles están haciendo de esta Ley está siendo estricta y categórica, hasta las más altas instancias judiciales, el tribunal Supremo, que está produciendo jurisprudencia clara y contundente a favor del consumidor”. https://static.comunicae.com/files/notas/2016/04/1143704/1461257351_NOTA_DE_PRENSA_LEY_57_1968_SUPREME_COURT_APRIL_2016.pdf
- 8 MUÑOZ PÉREZ, D., realiza un estudio de las novedades introducidas por la LOSSEAR, así como de la doctrina jurisprudencial de referencia en “Regulación y jurisprudencia en materia de Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción y su devolución”, *Actualidad civil*, 2017 núm. 2, sección Derecho de los contratos/a FONDO, febrero, 2017, (LA LEY/2017), pp. 1-10. También es interesante el comentario realizado por LÓPEZ SAN LUIS, R., a la STS 8 enero 2020 (RJ 2019, 5391), en “Generación de confianza en el comprador por las entregas a cuenta en la adquisición de vivienda sobre plano y responsabilidad de las entidades avalistas. Comentario a la STS de 8 de enero de 2020 (RJ 2019, 5391). *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, 2020, núm.114, pp. 237-250.

la palabra “compraventa”. En la legislación vigente -D.A. primera de la LOE- se menciona “cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas”, de “contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, de “contrato de cesión”, de “contrato para la adquisición de la vivienda”, de “contrato de compraventa”⁹; mientras que en PLV toda esta terminología se englobaba en la rúbrica del Capítulo segundo del Título IV “Percepción de cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción en operaciones de compra de vivienda”.

La obligación principal de la regulación de la percepción de cantidades a cuenta del precio en la construcción de viviendas consiste en la obligación de constituir garantía por parte del promotor, para las cantidades entregadas a cuenta, adoptando la forma de contrato de seguro o aval solidario, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda. De la normativa vigente se desprende, -y así se mantuvo en el PLV-, que el promotor tendrá que percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes de las viviendas a través de entidades de créditos en las que habrán de depositarse en cuenta especial con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, y *de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la entidad de crédito, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior.* (D.A. primera uno, b) LOE, y 32. 1.º b) PLV)¹⁰.

En torno a la obligación legal de garantía o fianzamiento de las cantidades anticipadas surgieron abundantes controversias que dieron lugar a diversos pronunciamientos por parte de TS, provocados, sobre todo, por el incumplimiento de las entidades promotoras de la constitución del aval o el seguro que unido a

9 GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: “Los intereses en la restitución de anticipos en el sistema protector del adquirente de vivienda sobre plano. De la Ley 57/1968 en la Ley de Ordenación de la Edificación reformada por la Ley 20/2015”, en RDP, nov-dic 2015, p. 32. SILLERO CROVETTO, B.: “La protección”, cit. p. 57.

10 Interesante es la SAP Albacete 23 junio 2020. En la que se hace un estudio jurisprudencial sobre el contenido tipo de la apropiación indebida en relación al incumplimiento de las obligaciones del comprador, estableciéndose en el FJ. 4 lo siguiente: “1. La Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (...), de Ordenación de la Edificación, en la redacción dada por la Ley 20/2015, de 14 de julio (...) impone la obligación a los promotores de garantizar mediante un seguro o aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, la devolución de las cantidades anticipadas por los compradores para la construcción de viviendas, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin, y de percibir esas cantidades a través de entidades de crédito en las que habrá de depositarse en una cuenta especial con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, y de las que sólo puede disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las referidas viviendas. 2. el mero incumplimiento, por sí solo de las obligaciones diligencias previstas en la Disposición Adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (...), de Ordenación de la Edificación, en la redacción dada por la Ley 20/2015, de 14 de julio (...), dará lugar a la correspondiente sanción administrativa, y a la responsabilidad civil respecto de los compradores, pero no constituye título hábil para subsumir en el delito de apropiación indebida. 3. Para que ese incumplimiento tenga respuesta en la vía penal, es preciso acreditar que esas cantidades recibidas a cuenta por el promotor, no sólo no se garantizaron ni se depositaron en una cuenta especial, sino que se destinaron a un fin distinto del propio, esto es, que no se destinaron a la construcción de las viviendas para cuyo fin fueron entregadas...” (ARP 2020, 1623).

la crisis del sector y a la no entrega de las viviendas en fecha, puso de manifiesto un problema hasta entonces menor, cuál era la responsabilidad de las entidades depositarias de tales cantidades ante la imposibilidad de las promotoras de devolver a los compradores las sumas por éstos anticipadas, agravada por la no constitución de las garantías a favor de los compradores que realizaron los anticipos¹¹.

Para analizar toda esta problemática y la doctrina fijada por el TS, que se pretendía recuperar, partimos de la premisa de que el promotor -persona física o jurídica- es el que promueve la construcción de viviendas -ya sean en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa- y el que adquiere las cantidades a cuenta para la construcción de la misma. El promotor es, por tanto, el que tiene que cumplir con las exigencias establecidas en la norma: celebrar contrato de seguro o aval solidario que garantice la restitución de las cantidades y sus intereses e ingresar los anticipos en una cuenta especial. (D.A. de LOE). Por tanto, el responsable principal de la devolución de las cantidades es el promotor para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda¹² y, las entidades créditos, -en las que se hacen las aperturas de cuenta especial, así como los depósitos de las cantidades-, son responsables del manejo de esos fondos, asegurándose de que solamente se podrá disponer para las atenciones derivadas de las construcción, así como que, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior. (D.A. primera de la LOE). Dicho de otra forma, sobre la entidad de crédito recae la responsabilidad de que el promotor contrate la garantía -aval solidario o seguro de caución-, para las cantidades depositadas en la cuenta especial, y también del manejo de las mismas -bajo su responsabilidad-. Por lo que, si no se contratan las garantías la entidad de crédito será responsable subsidiaria, por depositaria de las cantidades. Y en un plano distinto nos encontramos a las compañías aseguradoras que, a través de los seguros de caución o las entidades financieras mediante avales, van a responder junto con el obligado principal (el promotor-vendedor)¹³.

- 11 Las entidades financieras y compañías aseguradoras, para no responder de tal incumplimiento, alegaron todo tipo de motivos para eludir la aplicación los arts. 1 y 3 de la Ley 57/1968, cuando los promotores o cedentes de viviendas en construcción quedaban insolventes evitando a toda costa su posición de garantes de la devolución de las cantidades anticipadas más los intereses legales. Sobre el tema se puede ver PÉREZ VELASCO, J.R.: "Responsabilidad de la entidad financiera por incumplimiento de la Ley 57/68 sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas", Sala&Abogados, blog, 2014
- 12 En este sentido, y ahondando en la esencialidad de la constitución de las garantías por el promotor de las viviendas, la STS 23 mayo 2014 concluye que "el incumplimiento por la sociedad promotora de la obligación de garantizar al comprador las cantidades entregadas anticipadamente en caso de resolución del contrato de compraventa, constituye un incumplimiento de una obligación de la sociedad, que es imputable a los administradores, por negligencia, en el ejercicio de sus funciones en el cargo, actuando como órgano social, que ha producido un daño al comprador que, al optar, de acuerdo con el art. 3 de la Ley 57/1968, entre la prórroga del contrato o el de la resolución con devolución de las cantidades anticipadas, no puede obtener la satisfacción de esta última pretensión al no hallarse garantizadas las sumas entregadas. Añadiendo que el incumplimiento de una norma sectorial, de *ius cogens*, cuyo cumplimiento se impone como deber del administrador, en tanto que deber de diligencia, se conecta con el ámbito de sus funciones (arts. 225, 226, 236 y 241 LSC), por lo que le es directamente imputable". (RJ 2014, 2943).
- 13 De esta opinión son, entre otros, MARÍ FARINÓS, J., y MUÑOZ PÉREZ, D.: "Regulación y jurisprudencia en materia de percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción y su devolución", A.C.,

Partiendo de las comentadas premisas, el TS fijó doctrina en torno a las siguientes preguntas: 1) ¿qué ocurre si la entidad de crédito no obliga al promotor a garantizar las cantidades depositadas mediante aval solidario o seguro de caución?, ¿quién responde?; 2) ¿quién responde si no se abre cuenta especial, realizándose depósitos en otra cuenta de la misma entidad?; ¿desde cuándo hay obligación legal de garantizar las cantidades depositadas?; Si bien, el legislador de la actual regulación obvió en parte dicha jurisprudencia al no recoger la interpretación “pro consumatorem” del TS sobre de la Ley 57/1968 provocando un retroceso en derechos del consumidor/comprador de viviendas que entregaba cantidades a cuenta que, como se ha manifestado, el PLV pretendía recuperar cuando afirmaba que: “...la mayor de estas medidas vienen a recoger y recuperar la doctrina jurisprudencial del TS sentada a partir de la sentencia 275/2015, de 13 de enero, anterior a la modificación de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras” (EM).

III. RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DE LA ENTIDAD DE CRÉDITO POR INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR LAS CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS POR PARTE DEL PROMOTOR EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

Sobre la responsabilidad subsidiaria de las entidades de crédito es preciso señalar que nos encontramos con dos tipos de negocios jurídicos: el primero, el de compraventa entre promotor y comprador, y, el segundo, de garantía al comprador del reintegro de las cantidades anticipadas por razón de la compraventa, en la que intervienen, promotora, garante y entidad de crédito, pero no el comprador.

La entidad de crédito, para la apertura de la cuenta especial, tendrá que verificar previamente la constitución por el promotor-vendedor de las garantías para la devolución de las cantidades anticipadas, mientras que la obligación de ingresar las cantidades en esa cuenta especial es una obligación que se impone al promotor/vendedor¹⁴, siendo que al garante -avalista o entidad aseguradora-, le incumbe urgir a la promotora, que percibe las cantidades, para su ingreso en

2017, núm. 2, La Ley digital360, La Ley 1224/2017, pp. 4 y 5.

14 La STS 8 marzo 2001, establece que “La obligación de depositar las cantidades entregadas en cuenta especial no es del comprador sino del promotor. Finalidad tuitiva y carácter imperativo del art. 1 de la Ley 57/1968 respecto de las cantidades entregadas con independencia de su ingreso en cuenta especial de la entidad”. (RJ 2001, 2731). En el mismo sentido, STS 30 abril 2014 (Roj STS 1930, 2015), STS 21 diciembre 2015 (RJ 2015, 5403).

la cuenta especial constituirla al efecto, así como verificar que de los fondos se dispone para atender a los gastos de la promoción¹⁵.

De todo ello se deduce que, ninguna de estas obligaciones ni las consecuencias desfavorables por el incumplimiento de las mismas por alguno de los tres agentes mencionados pueden ser trasladables al comprador, pues ello implicaría responsabilizarles de los deberes propios de la promotora, y del deber de vigilancia de la entidad bancaria¹⁶. Si bien, la STS 16 enero 2015 aclaró que dicha responsabilidad sólo alcanzaba a la entidad que recibía las aportaciones de los compradores, no a la entidad acreedora hipotecaria que otorgaba al promotor un préstamo para construir la promoción y en la que aquélla ingrese fondos periódicamente para cubrir dicho crédito hipotecario¹⁷.

Ahora bien, es preciso advertir que la responsabilidad que asume la entidad de crédito no consiste en garantizar el cumplimiento de la obligación del promotor de entregar la vivienda, ni tampoco garantizar una obligación dineraria de restituir las cantidades anticipadas por el comprador sustituyendo así al promotor, sino que su obligación consiste en garantizar la obligación del promotor de constituir el aval o seguro para la devolución de las cantidades anticipadas como condición para aperturar una cuenta especial (“bajo su responsabilidad”)¹⁸. Esto es, solo al tiempo de la apertura de las cuentas y depósitos especiales por la promotora nace la obligación de la entidad bancaria de exigir la constitución del aval o la celebración

15 MONDEJAR PEÑA, M.^a I.: “El afianzamiento de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas”, *RJUAM*, 2007, núm. 16, p. 212. Al respecto pueden verse las STS 7 junio 1983 (RJ 1983, 3450), STS 25 octubre 1985 (RJ 1985, 4961); STS 23 marzo 1990 (RJ 1990, 1720), STS 30 diciembre 1998, (RJ 1998, 9984).

16 Así lo ha venido afirmando el TS en la sentencia de 21 de diciembre de 2015: “En este sentido, ha señalado que “La “responsabilidad” que el art. 1-2.º de la Ley 57/1968 impone a las entidades de crédito 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, especialmente si proviene de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma entidad o en otra, pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de “exigir”. En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque de otra bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones, para que el enérgico e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera su eficacia”. (RJ 2015, 5403). A más, STS 21 diciembre 2015 (RJ 2015, 5403). Esta sentencia ha sido ratificada por STS 30 abril 2015 (RJ 2015, 2017), STS 9 marzo 2016 (RJ 2016, 959); STS 17 mayo 2016 (RJ 2016, 862); STS 8 abril 2016 (RJ 2016\1239). PÉREZ VELASCO, J.R.: En cuanto a la exigencia de cuenta especial y la relevancia que ha de darse a su omisión, la jurisprudencia de la sala I, ^a (STS 13 enero 2015, Roj. 275/2015 y 30 abril 2015, Roj: 1930/2015), ha concluido que “La ley impone al promotor la obligación de depositar en una cuenta especial, al efecto designada, pero nunca impone dicha obligación al comprador (...). El hecho de no haber ingresado el comprador las cantidades anticipadas en la cuenta especial no excluye la cobertura del seguro, dado que es una obligación que legalmente se impone al vendedor, siendo irrenunciables el derecho del comprador a que las cantidades ingresadas en esa cuenta especial queden así aseguradas, por lo que no puede establecerse la póliza el desplazamiento al comprador de una obligación que solo corresponde al vendedor de acuerdo con la Ley 57/1968, dada la irrenunciabilidad mencionada, de lo que se deduce que no cabe entender excluida la cobertura del seguro”, “La responsabilidad”, cit., p. 3.

17 STS 16 enero 2015 (RJ 2015, 278).

18 Vid. SÁNCHEZ CABANELLAS, I.: “Responsabilidad de la entidad bancaria por incumplimiento legal de garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de una vivienda. Comentario a la sentencia n.º 384/2019 de la Audiencia Provincial de Burgos del 29 de julio”, *Cooperativismo e Economía Social (CES)*, núm. 42. Curso 2019-2020, pp. 215-221.

del contrato de seguro previsto por la norma, siendo responsable de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar a los compradores en el caso de que, por no haberse constituido las garantías previstas, no pudieran obtener la restitución de lo anticipadamente pagado¹⁹.

Aspecto interesante a recordar es el carácter irrenunciable de los derechos de los compradores de vivienda otorgados en la derogada la Ley 57/1968, pues ya no se encuentran recogidos como tal en la D.A primera de la LOE. El PLV tampoco recuperaba el carácter irrenunciable de los derechos de los compradores por lo que esperamos que en un futuro el legislador quiera volver al proteccionismo del consumidor comprador de viviendas con entrega de cantidades a cuenta del precio de la Ley 57/1968. Máxime cuando parte de la doctrina sigue sosteniendo el carácter irrenunciable de los derechos, al considerar que para que una norma sea imperativa no es necesario que la misma lo diga expresamente²⁰, además de que irá contra la finalidad de la ley y de sus antecedentes legislativos (art. 7 de la Ley 57/1968), así como en los arts. 6. 2.º y 3.º CC y 10 TR I/ 2007²¹.

IV. EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

La extensión de la garantía ha sido, sin lugar a dudas, uno de los aspectos más polémicos de la regulación de la percepción de las cantidades anticipadas en operaciones de compra de viviendas. Durante la vigencia de la Ley 57/1968 se cuestionó si la garantía (seguro de caución o aval solidario) se extendía a las cantidades anticipadas antes de la fase de la construcción, o si por el contrario se devengaba la obligación al comienzo de dicha fase. Podemos decir que con la modificación de la D.A. primera de la LOE la polémica quedó zanjada, pues en

19 En este sentido la SAP Burgos 15 de enero 2014 (JUR 2014, 440677), reiterando lo expuesto en la sección segunda de la misma Audiencia Provincial en la sentencia de 20 de junio y 25 de octubre de 2012 "la responsabilidad se atribuye necesariamente por la mera apertura de la cuenta sin aval, pues la responsabilidad (refiriéndose a la entidad de crédito) surgirá cuando el comprador quiera que le devuelvan su dinero. Pero si, ejercitado por el comprador su derecho a la devolución, ésta no puede hacerse por falta de garantía, habrá de responder la entidad bancaria en la que se hizo el ingreso. Por eso es posible abrir sin aval la cuenta donde se ingresan los anticipos, pero será a riesgo de la entidad financiera lo que significa la frase "bajo su responsabilidad". SAP de Málaga 17 enero 2022 (JUR 2022, 98942) "Considera el TS que la obligación que la Ley impone a las entidades de crédito "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, especialmente si provienen de particulares como en este caso, sean derivados a la cuenta especial que el promotor deberá abrir en esa misma o en otra entidad, pero, en cualquier caso, constituyendo la garantía que la entidad correspondiente habrá de exigir". En suma, se trata de una colaboración activa de las entidades de crédito porque, de otra forma, bastaría con recibir los ingresos de los compradores en una sola cuenta del promotor, destinada a múltiples atenciones para que el energético e imperativo sistema protector de los compradores de la Ley 57/1968 perdiera toda su eficacia".

20 GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: "Los intereses", cit., p. 34.

21 CASADO CASADO, B.: "Percepción de cantidades a cuenta en la compraventa de viviendas. Resolución contractual y efectividad de la garantía", *InDret*, (Revista para el Análisis del Derecho), 2016, p.10, y, SALAS CARCELLER, A.: "Garantía de devolución de las cantidades anticipadas por el comprador en la compraventa de viviendas", *Revista Aranzadi doctrinal*, 2016, núm. 6, pp. 1-4.

su texto se establece que las cantidades adelantadas se garantizarán “desde la obtención de la licencia de edificación”. Por tanto, con la normativa vigente, las cantidades adelantadas antes de la obtención de dicha licencia han quedado fuera de la garantía quedando derogada la doctrina de TS²². Con esta modificación, el nivel de protección que el adquirente de vivienda a plazos había recibido hasta ahora ha sufrido un gran retroceso²³, pues el riesgo de la construcción de una promoción inmobiliaria para un consumidor se encuentra, en abundantes ocasiones, en la fase anterior a la licencia de obras²⁴.

Este retroceso en los derechos de los compradores de viviendas es lo que provocó que el legislador del PLV quisiera volver a la doctrina jurisprudencial establecida al amparo de la Ley 57/1968, al extender la garantía de las cantidades entregadas a cuenta al momento de la adquisición de la vivienda, eliminando la vinculación de esta garantía a la obtención del título habilitante de la edificación. Así como impedir que en las pólizas se fijasen cantidades máximas inferiores a las cantidades aportadas por los adquirentes, cuando estableció que: “la garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidas las anteriores a la obtención del título administrativo habilitante de la edificación, los impuestos aplicables más el interés legal del dinero desde la fecha de entrega de las cantidades correspondientes. No podrán fijarse cantidades máximas inferiores en las pólizas”. Por ello, no se entiende la supresión en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el contenido del art. 32. 2.º PLV ²⁵.

-
- 22 Entre otras, la STS 13 septiembre 2013 (RJ 2013, 5931). Interesante el comentario disidente realizado por YZQUIERDO TOLSADA, en el que realiza un estudio sobre el funcionamiento de los Seguros de Tramo I y II (art. 68 LCS), así como su diferencia con las pólizas individuales de los seguros de afianzamientos de la Ley 57/1968 ; sostiene que el Alto Tribunal se equivoca al sentar una doctrina con un marcado carácter expansivo y que no se puede obligar a un asegurador a atender un tipo de siniestro diferente a aquél para el que fue concebido y contratado haciéndolos instrumentos de ingeniería social, de redistribución de las rentas o de pura justicia distributiva, en “¿Qué cubren en realidad los seguros de caución para la construcción en las cooperativas de viviendas?, *Revista de la Asociación Española de Abogados Especializados en Responsabilidad Civil y Seguro*, 2014, núm. 49, p. 28.
- 23 De la misma opinión, CARRASCO PERERA, A., Y ALMARCHA, J.: “El nuevo régimen de cantidades adelantadas en la compraventa de viviendas tras la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR), *Análisis GA&P*, 2016 p. 2; SILLERO CROVETTO, B.: “La protección”, cit., pp. 54 y 55.
- 24 FERNÁNDEZ MANZANO Y RUIZ ECHAURI consideran que “seguiremos con una gran inseguridad jurídica hasta el momento en que se obtenga la licencia de edificación, lo que puede repercutir en una falta de oferta de estos productos en el mercado, en la consiguiente fase de competencia y en una elevación de precios que finalmente redundará en perjuicio de los adquirentes de viviendas que es precisamente a quienes se trata de proteger”, en AA.VV.: *Comentarios a la LOSSEAR*, p. 107 citado por SILLERO CROVETTO, B.: “La protección”, cit., pp. 76 y 77.
- 25 <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/nueva-ley-de-vivienda-y-cantidades-a-cuenta-en-la-compraventa-de-viviendas-en-construccion-i-i.html>

V. RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS CUANDO LA CONSTRUCCIÓN NO SE HUBIESE INICIADO O LA VIVIENDA NO SE HUBIESE ENTREGADO EN EL PLAZO ESTIPULADO EN EL PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

En lo que se refiere a la prórroga o resolución del contrato el PLV mantenía la misma redacción que la D.A primera de la LOE. En efecto, el art. 35 establecía que “Si la construcción no hubiere llegado a iniciarse o la vivienda no hubiera sido entregada, el adquirente podrá optar entre la rescisión del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, incrementadas en los intereses legales, o conceder al promotor prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo periodo con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda”.

Igualmente, mantenía las mismas causas de resolución del contrato desde Ley 57/1968, además de la utilización errónea del término de rescisión. Así del apartado 4 de la D.A 1.^a de la LOE se desprende que, el comprador podrá resolver legalmente el contrato de compraventa cuando: a) Haya transcurrido el plazo previsto de iniciación de las obras y éstas no hubieran comenzado; b) Cuando hubiera transcurrido el plazo para entrega de la vivienda y ésta no se hubiese entregado a los compradores.

En torno al plazo de entrega como excepción a la doctrina general sobre el término como causa de resolución por incumplimiento del art. 1124 CC, el TS determinó que en el ámbito especial regulado por la Ley 57/1968 no era aplicable la doctrina jurisprudencial que, interpretando la norma del art. 1124 CC, consideraba que el retraso de una parte contratante en el cumplimiento de sus obligaciones no constituye, por regla general, un incumplimiento de tal grado que justifique la resolución del contrato a instancia de la otra parte²⁶. Es decir, en el caso de retraso en la entrega de una vivienda por su promotor, se podrá conseguir la resolución

26 STS 20 enero 2015 (RJ 2015, 361), en el Fundamento sexto, apartado 3, rectifica el criterio de la Sentencia de 9 de junio de 1986, sentando nueva doctrina interpretativa del art. 3 de la Ley 57/1968 al afirmar que “...3.^a Pues bien, avanzando en la misma línea procede declarar ahora que el incumplimiento del vendedor del plazo estipulado para la terminación de la entrega de la vivienda justifica, conforme el artículo 3 de la Ley 57/1968, la resolución del contrato a instancia del comprador, siempre que, como resulta (...), el derecho a resolver se ejercite por el comprador antes de ser requerido por el vendedor para el otorgamiento de escritura pública por estar la vivienda ya terminada y en disposición de ser entregada aun después de la fecha estipulada para su entrega. Lo anterior significa que el art. 3 de la Ley 57/1968 introduce en los contratos comprendidos dentro de su ámbito de aplicación, una especialidad consistente en que el retraso en la entrega, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que justifica la resolución del contrato por el comprador. Esta especialidad, a su vez, determina que en el ámbito especial regulado por la Ley 57/1968 no sea aplicable la doctrina jurisprudencial que, interpretando la norma de ámbito general del art. 1124 CC, considera que el retraso de una parte contratante en el cumplimiento de sus obligaciones no constituye, por regla general, un incumplimiento de tal grado que justifique la resolución del contrato a instancia de la otra parte contratante...”. Blog de Notin. Publicado 27 de mayo de 2015. <http://notin.es/el-ts-cambia-su-interpretación-de-art-3-ley-57-1968-resolución-de-la-CV-de-vivienda-por-mero-retraso-en-su-entrega>.

de la compraventa en cuestión por incumplimiento, aun cuando dicho retraso sea mínimo, argumentado no ex art. 1124 CC sino ex art. 3 de la Ley 57/1968.

Otras de las causas de resolución del contrato de compraventa es la no obtención de la licencia de habitabilidad o de primera ocupación. El art. 36 LPV -relativo a la cancelación de la garantía-, señalaba que: "Expedida por el órgano administrativo competente la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la ocupación de la vivienda y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al adquirente, se cancelarán las garantías otorgadas por la entidad aseguradora o avalista. Cumplidas las condiciones anteriores, se producirá igual efecto si el adquirente rehusara recibir la vivienda".

Qué duda cabe que la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad constituye el documento administrativo que acredita el cumplimiento por las viviendas de la normativa que les resulta de aplicación, siendo necesario para que cualquier vivienda sea considerada apta a efectos de uso residencial, y debiéndose obtener dicha autorización administrativa con carácter previo u obligatorio a la ocupación de la vivienda. En este sentido, la entrega de la vivienda únicamente podrá considerarse como tal si va acompañada de la correspondiente licencia administrativa que autorice la habitabilidad y ocupación de la misma²⁷. En consecuencia, si el promotor pretendiera la entrega de la vivienda sin la cédula de habitabilidad o licencia de ocupación porque no se hubiese obtenido en el plazo previsto dicha autorización administrativa para la utilización de la vivienda, el comprador podrá ejercitar el derecho de resolución del contrato de compraventa²⁸.

En cuanto a si el incumplimiento de la obligación legal de garantizar las cantidades entregadas anticipadamente, consecuencia del contrato de compraventa, puede ser causa de resolución del contrato, nada dicen los textos normativos analizados, sin perjuicio de lo establecido en el régimen sancionador (apdo. 7 de la D.A. Primera de la LOE y el art. 38 PLV)²⁹. No obstante, podemos decir que, es doctrina aplicable la STS 11 abril 2013, en el sentido de que: "En efecto, en la actual doctrina jurisprudencial ya no puede sustentarse la configuración de esta

27 Así se ha puesto de manifiesto el STS 11 marzo 2013 afirmando que "el cumplimiento de la obligación de entrega por el promotor-vendedor no puede entenderse limitado a que la vivienda lo sea en un sentido puramente físico, con paredes, techo, suelo y posibilidad material de tener unos suministros básicos, sino que debe comprender también que la vivienda .los sea en su aspecto jurídico, permitiendo que los suministros se contraten de forma regular y que el comprador pueda ejercer libremente su derecho a disponer de la vivienda alquilándola o vendiéndola sin obstáculos legales ajenos a su esfera de influencia.... (Roj 1051, 2013). En la STS 9 marzo 2016, en la que "la vivienda se encontraba terminada cuando el comprador fue requerido para otorgar la escritura, pero sin embargo no en disposición administrativa de ser entregada, y ello no por deficiencias de habitabilidad sino urbanísticas (...)" (Roj 976, 2016).

28 SILLERO CROVETTO, B.: "La protección", cit., pp. 60 y 61.

29 "El incumplimiento de la obligación de constituir garantía a la que se refiere el artículo 32 dará lugar a una sanción de hasta el 25 por 100 de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o la que corresponda según lo dispuesto en la normativa propia de las CCAA".

prestación de garantía como una obligación meramente accesoria del contrato cuyo incumplimiento queda reducido al ámbito de la infracción administrativa y, por tanto, ajeno al cauce del incumplimiento resolutorio del mismo. Por el contrario, la doctrina jurisprudencial de esta Sala se ha esforzado recientemente en orden a configurar el fundamento contractual de esta figura y su correspondiente imbricación en el contrato celebrado, al igual que ha hecho con la licencia de primera ocupación³⁰.

Por último, PLV sí introducía como novedad que el promotor no podrá contemplar en el contrato de compraventa la rescisión del mismo por la mera falta de atención de pagos parciales, si estos no se han reclamado previamente mediante requerimiento al comprador, debiéndose fijar para ello un plazo no inferior a 30 días para su pago (art. 34, relativo a la información contractual).

VI. AFIANZAMIENTO DE LAS CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA COMPRA DE LAS VIVIENDAS EN EL PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA.

En la regulación vigente se establece la obligación de garantizar la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, mediante contrato de seguro de caución suscrito con entidades aseguradoras debidamente autorizadas para operar en España, o mediante aval solidario emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas, para el caso de que la construcción no se inicie o no

30 Continúa la sentencia: "Este desarrollo jurisprudencial se ha llevado a cabo de forma progresiva. Así, en lo que podemos denominar como primera fase, STS 25 de octubre 2011, esta sala ya resaltó, como principio general, que la omisión del aval o de las garantías, así como el depósito en cuenta especial de las sumas anticipadas por los futuros adquirentes de las viviendas, artículo uno de la citada Ley 57/1968, implicaba una vulneración de lo pactado que podía ser calificada de grave o de esencial. Posteriormente, en una segunda fase, en la ya citada STS de 10 de diciembre de 2012, se profundizó en la configuración contractual de la figura declarándola, por una parte, como obligación esencial del vendedor, y por la otra, determinando su régimen de aplicación conforme al contexto de las obligaciones recíprocas, como son las derivadas del contrato de compraventa, de forma que, en verdad, subsista dicha reciprocidad, o dicho de otro modo, siga teniendo sentido la constitución o continuidad de la garantía. Sentadas estas bases, la configuración contractual de la figura puede responder a los siguientes criterios: en el plano de su caracterización nos encontramos ante una obligación legal, de carácter esencial, que atañe o compete al vendedor de la vivienda en proyecto o construcción. Su tipicidad, conforme a la naturaleza del contrato de compraventa, se imbrica en el funcionamiento de la reciprocidad obligacional tendente a garantizar el cumplimiento del contrato: construcción de la vivienda y pago de la misma. En el plano de su régimen de aplicación, por mor de la tipicidad expuesta, cabe diferenciar dos supuestos: en la fase de pendencia de la obra proyectada, o en su construcción, el aval opera como una propia obligación bilateral, de forma que el futuro adquirente puede tanto oponer una excepción a la entrega de la cantidad anticipada, si éste no se otorga, como proceder a la resolución del contrato si entregada o dispuesta dicha cantidad el vendedor se niega a otorgar el preceptivo aval. En este sentido, el aval viene a constituir la causa de la obligación de entregar de la cantidad y viceversa (art. 1274 del CC). Todo ello, conforme al principio de buena fe contractual y su proyección con la doctrina de los actos propios. En la fase de realización de la prestación, construcción terminada de la vivienda, si la obligación del aval no ha resultado exigida por el adquirente su constitución carece de sentido pues con la entrega o puesta a disposición de la vivienda su función se reconduce al ámbito propio del cumplimiento o incumplimiento contractual, (...)" (RJ 2013, 3490). En el mismo sentido STS 25 octubre 2011 (RJ 2012, 433), STS 10 diciembre 2013 (RJ 2013, 914), STS 11 abril 2013 (RJ 2013, 3490), STS 19 julio 2013 (Roj 4423, 2013), STS 7 mayo 2014 (RJ 2014, 3126), STS 5 febrero 2013 (RJ 2013, 1995), STS 11 abril 2013 (RJ 2013, 3490), STS 29 enero 2014 (RJ 2014, 1034), STS 7 mayo 2014 (RJ 2014, 3126).

llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda (Cfr. apdo. Uno.I. a) de la D.A. 1.^a de LOE).

Estas garantías fueron reguladas en la Ley 57/1968 sin un desarrollo legislativo adecuado, propiciando resoluciones judiciales en las que se abordaron diversos aspectos como: la extensión de las mismas, la eficacia de la póliza colectiva frente a la ausencia de certificados individuales, las excepciones oponibles por parte de los garantes al comprador de la vivienda ante el incumplimiento del promotor del ingreso en cuenta especial, y el carácter autónomo de la garantía y no accesorio respecto de la obligación principal. Todas ellas se fundamentaron en torno a una interpretación extensiva "pro consumatorem", en virtud de la cual se exigía una responsabilidad objetiva aun de no cumplir los requisitos legales (arts. 1 y 3 de la Ley 57/1968). Sin embargo, con la normativa vigente, los garantes han ganado en protección en detrimento del consumidor comprador de vivienda que anticipa cantidades de dinero a cuenta del precio en la construcción sobre plano, generando unos perjuicios para éstos que en el PLV se pretendió solventar, pues recuperaba la doctrina del TS al amparo de la Ley 57/1968.

I. El seguro de caución como garantía de la devolución de las cantidades a cuenta del precio en la compra de viviendas en construcción en el Proyecto de Ley por el Derecho a la vivienda.

En la D.A. primera de la LOE se establece como requisito para que un contrato de seguro de caución pueda servir como garantía de devolución de las cantidades anticipadas en la construcción de viviendas que se suscriba una póliza de seguro individual por cada adquirente, en la que se identifique el inmueble para cuya adquisición se entregan de forma anticipada las cantidades o los efectos comerciales³¹. Esta exigencia se mantuvo en el PLV: "Para que un contrato de seguro de caución pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas deberá cumplir los siguientes requisitos: a) Se suscribirá una póliza de seguro individual por cada adquirente en la que se identifique el inmueble para cuya adquisición se entregan de forma anticipada las cantidades o los efectos comerciales". (art. 33 PLV). Sin embargo, como sostuve en otra ocasión, la exigencia de la póliza individual emitida por la entidad aseguradora, una vez determinado el comprador tras la conclusión del contrato de compraventa, quebraba la doctrina del TS en la que se establecía

31 El seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para los promotores constituye una modalidad del seguro de caución, en la que el tomador del seguro es la persona física o jurídica que realiza una promoción de viviendas, y los asegurados son los compradores de dichas viviendas. De conformidad con el art. 68 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contratos de Seguro, por el seguro de caución el asegurador se obliga, en caso de incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones legales o contractuales, a indemnizar al asegurado a título de resarcimiento o penalidad los daños patrimoniales sufridos, dentro de los límites establecidos en la Ley o en el contrato y que todo pago hecho por el asegurador deberá serle reembolsado por el tomador del seguro; véase a MONDÉJAR PEÑA, M.^a I.; "El afianzamiento", cit., pp. 216 y 217.

que la devolución de las cantidades anticipadas quedaba garantizada desde la constitución de la póliza colectiva³². Y es que, bajo la vigencia de la Ley 57/1968 el TS optó por otorgar virtualidad y eficacia a las pólizas colectivas, garantizando la devolución de las cantidades anticipadas desde la suscripción del contrato de seguro por parte del promotor a pesar de no estar emitidas las certificaciones individuales³³. Por tanto, el legislador de la LOSSEAR conocía perfectamente el sistema de doble póliza -póliza colectiva/certificado individual-³⁴ y en torno al cual nuestros tribunales se habían pronunciado a favor del comprador de viviendas que había anticipado cantidades a cuenta del precio final, interesando la devolución de las mismas una vez producido el siniestro incluso de no estar emitidas las certificaciones individuales respecto de cada una de las cantidades aportadas por parte de la entidad aseguradora. Y, a pesar de ello, el último párrafo del apartado 3 de la D.A. primera de la LOE, estableció que “En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de

- 32 Así la STS 23 septiembre 2015 declaró que “la norma -Ley 57/1968- no le impone al banco la obligación de velar por la entrega de los avales por parte de la vendedora. De la póliza firmada entre el banco y la promotora tampoco se deduce que la entidad bancaria tuviese la obligación de entregar el aval directamente al comprador, pues siempre lo emitiría a petición del promotor, (...), pero esta interpretación pone en evidencia cómo puede quedar insatisfecha la previsión de la garantía contenida en los arts. 1, 2, y 3 de la Ley 57/1968, porque bajo la apariencia de la garantía concertada en la póliza colectiva cuya copia se entregaba al comprador, éste no tiene porqué conocer que todavía debe recibir el aval individualizado y queda a merced de la mayor o menor diligencia del promotor solicitar los concretos certificados o avales individuales. (...). No debe pesar sobre el comprador que ha entregado cantidades a cuenta de la actuación gravemente negligente o dolosa del promotor que deja de requerir los certificados o avales individuales. Por ello, podemos entender en estos casos que: i) al concertar el seguro o aval colectivo con la promotora y la percepción de las correspondientes primas, la entidad aseguradora o avalista pasaba a cubrir la eventualidad garantizada, que era la obligación de restitución de las cantidades percibidas, junto con los intereses previstos en la norma legal, referidas a la promoción o construcción a la que se refería la garantía; ii) la emisión de los correspondientes certificados o avales individuales, por la entidad aseguradora o avalista a favor de cada uno de los compradores, legítima a éstos para hacer efectivo el aval por la vía ejecutiva, conforme al art. 3 de la Ley 57/1968; y iii) la ausencia de los correspondientes avales individuales no impide que la obligación de restituir las cantidades entregadas, con sus intereses, quede cubierta a favor de los compradores que han concertado un contrato de compraventa y entregado esas cantidades a cuenta, al amparo de la existencia de la póliza colectiva” (RJ 2015, 4020). En el mismo sentido véase el Comentario a la sentencia 279/2014 de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Undécima, de fecha 23 de julio de 2014, confirmatoria de la Sentencia 5/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Valencia de fecha de 14 de enero de 2014, realizado por GUALDE CAPO, P., Y MONTES JIMÉNEZ, M.: “La limitación de responsabilidad de las entidades financieras ante el incumplimiento de la promotora en atención a la Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas”, en *Práctica contenciosa para abogados*, 2015, La Ley 4056/2015, p. 1-9.
- 33 En el mismo sentido las STS 24 octubre 2016 (RJ 2016, 4971), 16 noviembre 2016 (Roj STS 5104, 2016), STS 21 diciembre 2016 (RJ 2016, 5919); TS (Auto) 23 abril 2016 (JUR 2016, 96413), SAP Cádiz 9 septiembre 2015 (JUR 2015, 25850).
- 34 La Orden de 29 de noviembre de 1968 sobre seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción de viviendas, diseño lo que entonces se llamó “seguro de afianzamiento”, y hoy conocemos como seguro de caución bajo la forma de seguro colectivo, en el que el grupo asegurado es el “conjunto constituido por los aseguradores adquirentes de una determinada finca o de una unidad orgánica de viviendas (art. 2 in fine). Y lo que generalmente se conoce en los seguros colectivos o de grupo como certificado individual, que la Orden de 1968 lo llamó “póliza individual”, aunque en la práctica en algunos contratos de seguro de afianzamiento se utilizan las expresiones “certificado individual” y “póliza colectiva”; de este modo la Orden, actualmente derogada, acogía un sistema que se ha dado en llamar “sistema de doble póliza”: “Póliza colectiva” suscrita por el tomador (promotor, vendedor o cedente), y “póliza individual”, suscrita por el asegurado (adquirente o cesionario).

ser anticipadas a cuenta del precio”. En definitiva, en la regulación actual no hay devolución de las cantidades anticipadas si la entidad aseguradora no emite las pólizas certificadas individuales por cada una de las cuotas que vayan anticipando los compradores de las viviendas.

Por más de todas las advertencias realizadas al legislador, el PLV mantuvo el mismo texto de la D.A primera de la LOE, en el art. 34, in fine: “En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, el promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, hará entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada, a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio”. Por lo que se espera que el legislador, en un futuro, recupere este retroceso en la protección de los consumidores compradores de viviendas, pues es conocedor de que primero se firman los contratos de compraventa con entrega de anticipos del precio y, posteriormente, se emiten los certificados individuales; y que, difícilmente la entidad aseguradora puede emitir certificados individuales si el promotor no le informa de los contratos de compraventa de manera individualizada -identificación del comprador, precio de la vivienda, cantidades anticipadas, etc.- Por ello, hubiese sido un buen momento para acomodar la norma a la jurisprudencia, hasta ahora, imperante. A más, aunque la norma obligue al promotor a entregar al comprador el documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, realmente el hecho de que el promotor no entregue al adquirente esa garantía individual al tiempo de firmar el contrato no es algo que pueda achacársele, pues a pesar de que la ley contenga esa exigencia, la entidad aseguradora solo emitirá la póliza o el certificado individual cuando se le acredite la firma del contrato entre el promotor y el adquirente³⁵.

Situación distinta es aquélla en la que el asegurador tenga conocimiento de la entrega de anticipos, pues en este caso sí le corresponde la obligación de instar al tomador a regularizar la situación de los mismos, pues el apartado Dos.l.g) de la D.A. primera de la LOE (LOSSEAR) faculta al asegurador, que no obliga, a comprobar durante la vigencia del seguro los documentos y datos del promotor-tomador que guarden relación con las obligaciones contraídas frente a los asegurados³⁶.

En conclusión, tanto la regulación vigente, como la regulación que establecía el PLV la póliza colectiva no supone la concesión de cobertura para los adquirentes que han anticipado cantidades, sino que ésta no se produce hasta que no se expidan los certificados o pólizas individuales³⁷. No cabe duda que sobre este

35 Sobre el tema véase MONDÉJAR PEÑA, M.ª I.: “El afianzamiento”, cit., p. 213.

36 Lo mismo establecía la Orden 29 de noviembre de 1968 (4. Letra b).

37 Opinión compartida, ESTRUCH ESTRUCH, “únicamente estarán garantizadas la devolución de las cantidades entregadas anticipadamente por los compradores cuando la compañía de seguro haya emitido la

aspecto tendrá el legislador que reflexionar si pretender una nueva regulación de la percepción de cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de compra de viviendas.

En cuanto a la extensión de la garantía y las cantidades indemnizables por la entidad aseguradora, manifestar que con la normativa actual ésta se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero, y que no serán indemnizables, en ningún caso, las cantidades que no se acrediten que fueron aportadas por el asegurado, aunque se hayan incluido en la suma asegurada del contrato de seguro, por haberse pactado su entrega aplazada en el contrato de cesión. Sobre este aspecto, resaltar que existe una concordancia con la doctrina del TS en la que se establece que la póliza del contrato de seguro comprende todas las cantidades contempladas en el contrato, aun cuando la póliza se emita por cantidad inferior³⁸. Si bien, aunque el seguro de caución garantizará todas las cantidades desde la fecha en que la mismas se entreguen, no podemos olvidar que ahora la garantía sólo será exigible desde que se obtenga la licencia de edificación por el promotor, lo que pone de manifiesto que la actual regulación no soluciona las situaciones de inseguridad jurídica a la hora de asegurar las cantidades anticipadas en las fases iniciales de los proyectos, como en el caso de las cooperativas³⁹. Situaciones que se esperaba que quedarán resueltas en Ley de por el Derecho a la vivienda, pues era una de las bondades del PLV: “La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidas las anteriores a la obtención del título administrativo habilitante de la edificación, los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero

correspondiente póliza individual respecto de cada uno de ellos; CAMACHO DE LOS RÍOS, en relación a la no emisión de certificados individuales afirma que “sería más difícil sostener que los cesionarios quedan cubiertos por las existencias de la póliza colectiva -previa siempre a los certificados individuales- pues tal posibilidad choca además con lo establecido en la legislación específica de este seguro, con los elementos esenciales del contrato de seguro: bilateralidad, deber de comunicación del riesgo, importe de la prima, pago de la prima...etc. En especial, con el hecho fundamental de que el asegurador no conoce la entidad del riesgo ni su importe económico”; LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA, “difícilmente se puede admitir que dicha póliza colectiva pueda servir como título ejecutivo; todos ellos citados por MALDONADO MOLINA, F.J.: “Póliza colectiva y póliza individual en el seguro de caución para la devolución de cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas”, en *Revista de la Asociación Especializados en Responsabilidad Civil y Seguros*, 2011, núm. 27, pp. 19-21.

- 38 STS 7 mayo 2014 (RJ 2014, 3126), “ No procede respetar los límites cuantitativos de la póliza del seguro, pues la misma, al constatar se efectuaba al amparo de la Ley 57/1968, que obligaba a garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, no debió contener límites inferiores...La referida limitación cuantitativa, 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, pues la Ley establece un contenido normativo y obligatorio para los avales o seguros, en su caso, que garantizan las cantidades entregadas a cuenta, cuya cobertura no podrá ser inferior a las sumas entregadas por los compradores. En el mismo sentido, STS 30 abril 2014 (RJ 2015, 2017) y STS 13 septiembre 2013 (RJ 2013, 5931) señalando que “En tercer lugar, acerca del importe cubierto por el seguro se ha declarado que comprende todas cantidades entregadas a cuenta del precio; es decir, aunque la póliza del seguro establezca una cantidad máxima inferior, porque en otro caso se infringirían el art. 2 de la Ley 57/1968 y el art. 68 de la Ley de Contrato de Seguro. STS 3 julio 2013, (RJ 2013, 5913).
- 39 Sobre el seguro de caución y los seguros de Tramo I, véase SANZ ACOSTA, L.: “Calificación del seguro de caución sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción de la Ley 57/1968. Análisis de la STS de 13 de septiembre de 2013”, *Actualidad Civil*, 2013 núm. 12, p. 1461. *LaLeydigital* 360, La Ley 8732/2013.

desde la fecha de entrega de las cantidades correspondientes. No podrán fijarse cantidades máximas inferiores en las pólizas”. (art. 32. 2º. PLV).

Y, por último, en relación a las cantidades que son objeto de devolución por parte de la entidad aseguradora, manifestar que el comprador tiene que probar en su reclamación cuáles fueron las cantidades efectivamente adelantadas (“en ningún caso serán indemnizables las cantidades que no se acrediten que fueron aportadas por el asegurado”), carga probatoria que limita la responsabilidad del garante, pues le corresponde al adquirente de la póliza individual actualizarla cada vez que realiza una nueva aportación⁴⁰. Exigencia mantenida el PLV. (art. 33.1º. i) y de la que se esperaba una modificación por parte del legislador.

Otra cuestión importante, que no resolvió la LOSSEAR ni tampoco PLV (art. 33. 1º). es la relativa a la prórroga del seguro. El TS venía sosteniendo que la aseguradora no podía imponer a su obligación un término final que precediera al tiempo previsto en el contrato de compraventa para la entrega de la vivienda. Esta doctrina quedó positivizada en la letra f del apartado dos de la D.A 1.ª de la LOE -“La duración del contrato no podrá ser inferior a la del compromiso para la construcción y entrega de la vivienda”. Sin embargo, la polémica suscitada entonces sobre si la prórroga del contrato de compraventa arrastraba la del seguro, hubiese o no pago de nueva prima, y si es oponible por parte de la aseguradora quedaba sin resolver, por lo que con la eliminación de la regulación en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la vivienda, se pierde otra vez la oportunidad de no dejar al arbitrio del promotor de garantizar las cantidades entregadas por los compradores en el momento más crítico, pudiendo sobrevenir dificultades que dejen desamparados a los adquirentes⁴¹. Así, la normativa vigente “en caso de que se conceda prórroga para la entrega de las viviendas, el promotor podrá prorrogar el contrato de seguro mediante el pago de la correspondiente prima, debiendo informar al asegurado de dicha prórroga”. Como se observa, el texto no lo exige con carácter imperativo sino dispositivo, por lo que hubiese sido mucho más adecuado, como sostuve en otra ocasión, utilizar el verbo “deberá”, al estar en consonancia con las obligaciones establecidas en la norma y con el carácter irrenunciable de estos derechos. (D.A. 1.ª, 2. 1.f), LOE y art. 33.1º. f), relativo a los requisitos del seguro de caución, en el PLV). De igual forma que debería haberse incluido en la ejecución de las garantías la obligación de entregar nueva garantía bajo sanción de resolución y no que establecía que “...o conceder al promotor prórroga que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado,

40 CARRASCO PERERA, A., Y ALMARCHA JAIME, J.: “El nuevo”, cit., p. 2

41 <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/nueva-ley-de-vivienda-y-cantidades-a-cuenta-en-la-compraventa-de-viviendas-en-construccion-i-1.html>.

especificando el nuevo periodo con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda” (art. 35 PLV)⁴².

En materia de ejecución de las garantías PLV no introducía modificación alguna (art. 32. 1.º h); Por tanto, se mantiene lo establecido en la D.A primera de la LOE, acontecido el siniestro -el no inicio de la construcción o la no consecución del buen fin en el plazo convenido, incluyendo la falta de obtención de licencia de ocupación o cédula de habitabilidad- el asegurado, previo requerimiento fehaciente de las cantidades al promotor y el incumplimiento de la obligación por este último en el plazo de treinta días, podrá dirigirse contra el asegurador para reclamar el abono de la indemnización correspondiente⁴³. A su vez, el asegurador dispone de otros treinta días para abonar la indemnización al asegurado desde que éste hubiese presentado la reclamación. Asimismo, podrá reclamar directamente al asegurador cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor⁴⁴.

En carácter ejecutivo de la póliza o del aval bancario desapareció con la reforma de la D.A Primera de la LOE⁴⁵ y tampoco el PLV lo recuperaba, olvidándose, de nuevo, de una de las ventajas más interesantes que ofrecía la Ley 57/68⁴⁶.

El PLV tampoco zanjó la duda en torno a si era necesario que el asegurado resuelva previamente el contrato de compraventa con el promotor para poder reclamar el pago frente a la aseguradora. No obstante, sobre este tema el TS fijo doctrina en la sentencia de 22 de abril de 2015 en el sentido de que “sobre la alegada necesidad de una previa resolución judicial del contrato de compraventa para poder demandar al garante la sentencia de 7 de mayo de 2014⁴⁷, relativa a un aval pero igualmente aplicable al seguro de afianzamiento declara “que el art. 1 de la Ley 57/1968 regula la posición del avalista como figura autónoma por lo que una vez acreditado el incumplimiento tardío de la obligación garantizada por el aval, no podemos entrar en si la demora es excesiva o no, porque nada de ello permite el legislador que se oponga, ya que, incumplida la obligación de

42 Opinión compartida referida a la D.A. primera de la LOE, CASADO CASADO, B.; “Las garantías”, cit., p. 8; SILLERO CROVETTO, B.: “La protección”, cit., p. 80.; CARRACO PERERA, A.: “Sobre una propuesta”, cit., p. 3.

43 La STS 27 mayo 2004 (RJ 2004, 4264), señala que incumbe al asegurador probar las circunstancias que hacen nacer el siniestro que da origen a la indemnización.

44 Reclamación que como sostuvo CARRASCO PERERA, A., Y ALMARCHA JAIME, J.: “El nuevo”, cit., p. 5. Sobre las formalidades legales para reclamar la devolución de las cantidades anticipadas al promotor y a la compañía aseguradora véase PEREZ VEGA, A.: “Algunas consideraciones tras la reforma legal en sede de la obligación del promotor de garantizar las cantidades entregadas a cuenta del precio para la compraventa de vivienda”, RDP, 2016, núm. p. 13.

45 El párrafo segundo del art. 3. 2.º de la Ley 57/1968 afirmaba que: “El contrato de seguro o el aval unido al documento fehaciente en que se acredite la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda tendrá carácter ejecutivo a los efectos prevenidos en el título XV del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho, de acuerdo con lo establecido en esta Ley”.

46 Así también lo ha entendido parte de la doctrina como MARTÍNEZ CATALÁ, R.: *Cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas*, 2015, p. 325.

47 STS 7 mayo 2014 (RJ 2014, 3126).

entrega, el avalista debe devolver las cantidades entregadas a cuenta debidamente reclamadas”, y establece como doctrina jurisprudencial que “cuando se demanda exclusivamente al avalista en juicio declarativo, reclamando el importe del aval constituido al amparo de la Ley 57/1968, la entidad de crédito no podrá oponer las excepciones derivadas del art. 1853 del Código Civil, debiendo abonar las cantidades, debidamente reclamadas y entregadas a cuenta, una vez incumplido el plazo convenido para la obligación de entrega por cualquier causa”⁴⁸. Doctrina que a la vista de la D.A I.^a de la LOE y la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda debe ser mantenida, pues no se ha producido cambio al respecto⁴⁹.

En cuanto a las excepciones oponibles por parte de la entidad aseguradora frente al asegurado comprador de la vivienda, para la no devolución de las cantidades a cuenta del precio, la normativa vigente prevé que le “corresponde al tomador del seguro -promotor- realizar el pago de la prima por todo el periodo del seguro hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase cooperativa o instrumento jurídico equivalente”. Por tanto, el asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que le puedan corresponder contra el tomador del seguro, señalando que la falta de pago de la prima por el promotor no será en ningún caso, excepción oponible. (D.A. primera, aparatado segundo, l.e), LOE, y art. 33. 1.º C, PLV).

Esta regulación tiene su lógica en el carácter autónomo de las garantías y en la no aplicación del art. 1853 CC, al encontramos ante una ley especial que obliga a dar una interpretación favorable atendiendo a su finalidad protectora⁵⁰. Las entidades aseguradoras no pueden oponer frente al asegurado las excepciones personales que pueda tener frente al deudor -tomador del seguro-, y respecto a las objetivas que se puedan derivar de la propia garantía no podrá alegar el pago de la prima, si bien, tal y como ha entendido la doctrina y jurisprudencia, sí podrá

48 STS 22 abril 2015 (RJ 2015, 1357).

49 En el mismo sentido, véase SANZ ACOSTA, L.: “Naturaleza autónoma del aval constituido al amparo de la Ley 57/1968, para garantizar las cantidades anticipadas en la compraventa de vivienda futura (A Propósito de la STS de 7 de mayo de 2014)”, *Actualidad Civil*, 2014, núm. 10, *La Ley digital369*, La Ley 5736/2014.

50 El TS venía entendiendo desde la aplicación de la Ley 57/1968 la finalidad protectora de la norma. Así, a modo de ejemplo: STS 7 de mayo 2014 (RJ 2014, 3126), “Examinado por esta Sala, el tenor de los preceptos de la Ley 57/1968 se aprecia que al exigir la misma la constitución del aval, refuerza su función garantizadora al dotar de naturaleza ejecutiva al mismo y no pudiendo olvidar que el hecho de que lo imponga una Ley, le aporta una especial trascendencia hasta el punto de que ello ha contribuido a que esta misma Sala considere, como obligación esencial, su constitución como antes dijimos. Por este reforzamiento de la garantía establece el art. 1, regla primera de la Ley 57/1968: Que el avalista responderá para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin “por cualquier causa” en el plazo convenido. Cuando el precepto establece que “por cualquier causa” no llegue a buen fin, está estableciendo un claro criterio objetivo en torno a la exigencia del aval, por lo que no podrá oponer los motivos de oposición que pudieran corresponderle al avalado, en base al art. 1853 del CC. El art. 1 de la Ley 57/1968 regula la posición del avalista como figura autónoma, por lo que una vez se acredita el incumplimiento tardío de la obligación garantizada por el aval, no podemos entrar en si la demora es excesiva o no, porque nada de ello permite el legislador que se oponga, ya incumplida la obligación de entrega, el avalista debe devolver las cantidades entregadas a cuenta, debidamente reclamadas”. STS 25 abril 2015 (RJ 2015, 1357) STS 3 marzo 2014 (RJ 2014, 1425), STS 19 octubre 2015 (RJ 2015, 4847), SAP Zaragoza 24 marzo 2015 (JUR 2015, 114218); SAP Badajoz 23 octubre 2014 (JUR 2015, 1465).

alegar la resolución del contrato de seguro como consecuencia del impago de la prima -como permite la Ley 50/1980, de 8 de octubre de Contrato de Seguro-, así como la reclamación tardía de la misma.

En relación a la acción de regreso que tiene la entidad aseguradora frente al promotor-tomador por las cantidades satisfechas a los asegurados, o subrogación en los derechos que les correspondieran a éstos, manifestar que fue una novedad introducida por la LOSSEAR en la disposición adicional primera de la LOE y que el PLV mantenía en los mismos términos -“El asegurador podrá reclamar al promotor-tomador las cantidades satisfechas a los asegurados, a cuyo efecto se subrogará en los derechos que les correspondan” (art. 33.1.j)) . Con esta inclusión, desde su inicio, surgieron posiciones divergentes, pues un sector doctrinal consideró que esta regulación es norma especial frente a la LCS y que, por tanto, el asegurador de esta modalidad de seguro de caución no tiene un derecho de reembolso frente al tomador como establece el art. 68 de la LCS, sino un derecho de subrogación⁵¹, mientras que otro sector mayoritario sostuvo que lo que hay es una contradicción entre la D.A. primera de la LOE y art. 68 LCS, por cuanto que ésta última no prevé la subrogación de la aseguradora en los derechos del asegurado frente al promotor; sino un derecho de reembolso frente a éste, que no es lo mismo⁵².

Por último, el PLV mantenía la prohibición de que “En el caso de que la entidad aseguradora hubiese satisfecho la indemnización al asegurado como consecuencia del siniestro cubierto por el contrato de seguro, el promotor no podrá enajenar la vivienda sin haber resarcido previamente a la entidad aseguradora por la cantidad indemnizada” (D.A. primera Dos. I. K, y 33. 1.º K PLV), quedando, de nuevo, sin resolver si se trata de una prohibición legal de disponer, si requiere constancia en el RP, y si es oponible frente a un comprador de buena fe; además de no encontrarle sentido a su no enajenación, cuando la entidad aseguradora puede asegurarse su vía de regreso mediante una anotación de embargo⁵³.

La duda en torno al plazo de prescripción del ejercicio de la acción quedó resuelta con la modificación de la D.A. primera de la LOE - “que todo lo no específicamente dispuesto, le será de aplicación la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro”-, estableciéndose un plazo de prescripción de dos años⁵⁴. Plazo que supuso un retroceso en la protección de los compradores que

51 FERNÁNDEZ MANZANO Y RUIZ ECHAURI en AA.VV.: Comentarios a la LOSSEAR, Hogan, Loveells, Madrid, 2015, citado por SILLERO CROVETTO, B.: “La protección”, cit., p. 81.

52 Entre otros, PÉREZ VEGA, A.: “Algunas”, cit., p. 14.

53 CARRASCO PERERA, A.: “Sobre”, cit., p. 5

54 Un amplio sector doctrinal y jurisprudencial venía aplicando el plazo de prescripción de 15 años de las acciones personales del art. 1964 CC, al no considerar al adquirente de vivienda en la condición de asegurado. Interesante es el comentario a la STS de 5 de junio de 2019 (Ponente Francisco Marín Castán), realizado por LÓPEZ GARCÍA DE LA SERRANA, J.L.; “Seguro de caución. La prescripción de la acción para reclamar las cantidades entregadas a cuenta en una compraventa de vivienda, garantizadas mediante este seguro, tiene el plazo general del artículo 1964 CC y no el de dos años del artículo 23 LCS”, 2019, pp. 49-53.

anticiparon cantidades a cuenta del precio en la compra de vivienda, y que en el PLV mantenía en los mismos términos sin justificación alguna (33. I.º. I), PLV).

2. El aval solidario como garantía de la devolución de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en el Proyecto de Ley por el Derecho a la vivienda.

Como segunda modalidad de garantía de la devolución de las cantidades anticipadas a cuenta del precio para el caso de que la construcción de la vivienda no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para su entrega, nos encontramos con el aval solidario, emitido por entidades de crédito debidamente autorizadas. Si bien, si tenemos en cuenta su regulación en comparación con la del seguro de caución, podemos afirmar que es donde el legislador ha creado mayor confusión⁵⁵.

En redacción del PLV nada cambiaba respecto la normativa vigente. Se establece que para que el aval pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas “deberá emitirse y mantenerse en vigor por la entidad de crédito, por la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente, incluidos los impuestos aplicables, incrementada en el interés del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor”. (apart. Dos, 2, a) de la D.A. I.ª LOE, y art. 33.2.a) PLV).

Ahora bien, si las garantías de cantidades adelantadas las presta una entidad de crédito, el aval comprenderá todas las cantidades que “deban anticiparse hasta la entrega”, por lo que se desprende, de una lectura inicial, que el aval no tiene que ser actualizado a medida que se realicen los sucesivos pagos aplazados. Sin embargo, atendiendo al párrafo final del apartado tres de la norma entendemos que el aval ha de ser igualmente individualizado para cada adquirente por las cantidades por él adelantadas, sin que sea suficiente el aval general o la línea de avales que hasta ahora la jurisprudencia venía admitiendo como garantía suficiente

<https://www.hispacolex.com/biblioteca/articulos-doctrinales/seguro-de-caucion-la-prescripcion-de-la-accion-para-reclamar-las-cantidades-entregadas-a-cuenta-en-una-compraventa-de-vivienda-garantizadas-mediante-este-seguro-tiene-el-plazo-general-del-art-1-96/>, SALMERÓN MANZANO, E.: “Aplicación analógica a demandas en virtud de la Ley 57/1968 del plazo de prescripción establecido por la Ley 50/1980 de contrato de seguro”, *Revista de Derecho Civil*, (julio-septiembre, 2017), vol. IV, núm. 3, Cuestiones, pp. 137-140. En el mismo sentido la STS 16 enero 2015 (RJ 2015, 278); TS (Auto) 11 noviembre 2015 (JUR 2015, 271815).

55 MONSERRAT VALERO, A.: analiza el aval como figura distinta de la fianza, señala que en nuestra jurisprudencia encontramos una figura jurídica de garantía, que denominan aval (no es el aval a primer requerimiento), distinta de la fianza. Concretamente la STS 7 diciembre 1968 (RJ 1968, 5478) señala que “la doctrina moderna admite el aval, no solo como afianzamiento propio de contrato de cambio, sino en un sentido más amplio, como un contrato de garantía otorgándole carácter solidario siempre que se contraiga en términos generales y sin consignar expresas limitaciones o excepciones, (Cdo 9)”, en *El Contrato de Fianza y el aval a primer requerimiento*, 2017, pp. 95-96.

para la devolución de las cantidades⁵⁶. Concretamente, la norma establecía que “En el momento del otorgamiento del contrato de compraventa el promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, hará entrega al adquirente el documento que acredite la garantía, referida en individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio”. Esta precisión podría haberse solventado añadiendo que “la no entrega del documento facultará al comprador para la resolución del contrato”, tal y como hasta ahora lo viene afirmado la doctrina del TS. Si bien, respecto del aval, a diferencia del seguro, en el PLV no se decía que el avalista no desembolsará cantidad que no estuviese debidamente acreditada, como tampoco lo dice en la normativa vigente.

Asimismo, en el PLV observamos la misma incoherencia interna que advertimos con la redacción de la D.A, primera de la LOE, por lo que esperamos que al legislador no se le olvide si vuelve sobre una regulación sobre la materia, pues seguía manteniendo que el aval deberá emitirse y mantenerse en vigor por la entidad de crédito “hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda del promotor”, mientras que para el seguro de caución exige al promotor el pago de la prima “por todo el periodo del seguro hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, adhesión a la promoción o fase de la cooperativa o instrumento jurídico equivalente”. En definitiva, esta incoherencia se debe resolver en un futuro, dado que según lo establecido para el seguro de caución: “Expedida por el órgano administrativo competente la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación o el documento equivalente que facuten para la ocupación de la vivienda y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al adquirente, se cancelarán las garantías otorgadas por la entidad aseguradora o avalista. Cumplidas las condiciones anteriores, se producirá igual efecto si el adquirente rehusara recibir la vivienda”. (art. 35 PLV).

56 La SAP Almería 6 de julio 2021 (JUR 2021, 33321), recoge la doctrina jurisprudencial en relación a la existencia de póliza colectiva y falta de certificados individuales “... se reitera la doctrina de la STS de 29-9-2015, en la STS de 22-4-2016: “En atención a la finalidad tuitiva de la norma (...) que exige el aseguramiento o afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta, y a que se ha convenido una garantía colectiva para cubrir las eventuales obligaciones de devolución de la promotora de las cantidades percibidas de forma adelantada de los compradores, cuya copia ha sido entregada junto con los contratos de compraventa, es posible entender directamente cubierto el riesgo, sin que antes se haya emitido un certificado individual, respecto de lo que no tiene responsabilidad el comprador. No debe pesar sobre el comprador que ha entregado cantidades a cuenta la actuación gravemente negligente o dolosa del promotor que deja de requerir los certificados o avales individuales. Por ello, podemos entender en estos casos que: i) al concertar el seguro o aval colectivo con la promotora y la percepción de las correspondientes primas, la entidad aseguradora o avalista pasaba a cubrir la eventualidad garantizada, que era la obligación de restitución de las cantidades percibidas, junto con los intereses previstos en la norma legal, referidas a la promoción o construcción a la que se refería la garantía; ii) la emisión de los correspondientes certificados o avales individuales, por la entidad aseguradora o avalista, a favor de cada uno de los compradores, legítima a estos para hacer efectivo el aval por vía ejecutiva, conforme al art.3 Ley 57/1968; y iii) la ausencia de los correspondientes avales individuales no impide la obligación de restituir las cantidades entregadas, con sus intereses, quede cubierta a favor de los compradores que han concertado un contrato de compraventa y entregado esas cantidades a cuenta, al amparo de la póliza colectiva...””.

Finalmente, señalar que el PLV seguía manteniendo que en caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido el beneficiario, siempre que haya requerido de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, y sus intereses y éste en el plazo de treinta días no haya procedido a su devolución, podrá exigir al avalista el abono de dichas cantidades. Igualmente, el beneficiario podrá reclamar directamente al avalista cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.

Sobre este aspecto el legislador olvidaba, de nuevo, el funcionamiento de las obligaciones solidarias y la diferencia entre la fianza solidaria, el aval a primer requerimiento y el aval solidario⁵⁷. Es cierto que la garantía es autónoma respecto del contrato principal, y que por ese motivo el garante no puede oponer las excepciones del art. 1853 CC. Sin embargo, a pesar de ser garantías autónomas, son solidarias y no subsidiarias, por lo que entiendo que no debería requerirse de manera fehaciente al promotor antes de poder dirigirse contra el avalista, pues se está contraviniendo todo el régimen normativo de las obligaciones solidarias de nuestro Ordenamiento jurídico.

Finalmente, y en relación a la ejecución de la garantía, el art. 35 del PLV - norma común para el seguro y el aval-, establecía que si se concede prórroga al promotor, ésta “se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado especificando el nuevo periodo con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda”- copia exacta del apartado cuarto de D.A. 1.ª de la LOE (LOSSEAR)-. Sobre este aspecto, tal y como sostuve cuando se aprobó la LOSSEAR hubiese sido más acertado añadir que “debe entregarse nueva garantía con nueva fecha de terminación bajo sanción de resolución”⁵⁸.

Si bien, el PLV sí introducía una modificación en cuanto al plazo para la extinción del aval, siendo este de cuatro años desde el incumplimiento del promotor sin que el adquirente le haya requerido para la rescisión del contrato y la devolución de

57 Sobre la solidaridad del aval y la fianza solidaria, así como el aval requerimiento, véase MONSERAT VALERO, A.: “El contrato”, cit., p. 723-731. EMBRID IRUJO, J.M.: “Aval, fianza y seguro de caución. Comentario a la STS (Sala 1.ª) de 30 de julio de 1991”, *Diario La Ley*, 1992, tomo I, *LaLeydigital360*, La Ley 17737/2001, pp. 1-4. LÓPEZ SAN LUIS, R.: “Principio de accesoriadad en la Fianza solidaria”, en AA.VV.: *Homenaje al Prof. Bernardo Moreno Quesada*, 2000, Vol. II, pp. 987-1007; DÍAZ MARTÍNEZ, A.: sostiene sobre el carácter solidario del aval que se constituyen en garantía de la devolución de las cantidades anticipadas, por aplicación del artículo 1822.2.º CC, el fiador solidario puede ser demandado directamente por el comprador, con independencia de que no lo sea la promotora afianzada, desaparece la subsidiariedad de una fianza normal”, en “cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas en construcción”, *Revista Doctrinal Aranzadi, Civil-mercantil*, 2015, núm. 9, p. 5

58 CARRASCO PERERA, A., y ALMARCHA JAIME, J.: considera que “es una exigencia absurda que el promotor deba consentir la prórroga en una cláusula adicional. Es claro que esta exigencia es innecesaria respecto del promotor y del comprador e insuficiente frente al garante, pues será él y no el promotor el que deba consentir la prórroga.”, en “El nuevo”, cit., p. 7.

las cantidades anticipadas⁵⁹. Plazo que, a diferencia del seguro de caución, es de caducidad⁶⁰.

Y, para terminar, el PLV tampoco entraba a resolver qué ocurre con el aval si se concede prórroga del contrato de compraventa, esto es, si arrastra o no al aval. Sobre este aspecto el legislador a futuro debe establecer lo mismo que para el seguro de caución; es decir, la prórroga del contrato debería arrastrar la prórroga al aval, además de que hubiese sido más acertado exigir nueva garantía con sanción de resolución.

59 Actualmente el plazo es de dos años. (D.A. 1.ª 5)).

60 STS 20 enero 2014 (RJ 2015, 361). Sobre la caducidad del aval la SAP Málaga 17 enero 2022 (JUR 2022, 98942), "La reforma operada por la Ley 20/2015, a diferencia de la derogada Ley 57/1968, establece un periodo de caducidad de los avales, respecto de los cuales y del contrato de seguro no se establece ahora el carácter ejecutivo, que anteriormente reconocía el artículo 3 de la Ley 57/1968, (...), Ahora al establecerse que los avales caducan a los dos años desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada, sin que haya sido requerido por el adquirente para la rescisión del contrato y la devolución de las cantidades anticipadas, el comprador o consumidor se encuentra claramente más desprotegido que con el marco anterior".

BIBLIOGRAFÍA.

AA.VV.: Blog de Notin. Publicado 27 de mayo de 2015. <http://notin.es/el-ts-cambia-su-interpretación-de-art-3-ley-57/1968-resolución-de-la-CV-de-vivienda-por-mero-retraso-en-su-entrega>.

AA.VV.: “Nueva Ley de vivienda y cantidades a cuenta en la compraventa de viviendas en construcción”, (I y II) <https://www.lawandtrends.com/noticias/civil/nueva-ley-de-vivienda-y-cantidades-a-cuenta-en-la-compraventa-de-viviendas-en-construccion-i-i.html>.

AA.VV.: Sala&abogados en blog. “Responsabilidad de la entidad financiera por incumplimiento de la Ley 57/68 sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas”, 2014, pp. 1-5.

CABANILLAS SÁNCHEZ, A.: “Las garantías del comprador por las cantidades anticipadas para la construcción”, *Derecho privado y Constitución*, 1995, núm. 6, pp. 9-42.

CASADO CASADO, B.: “Percepción de cantidades a cuenta en la compraventa de viviendas. Resolución contractual y efectividad de la garantía”, *InDret*, (*Revista para el análisis del Derecho*), 2016, pp. 1-22.

CARRASCO PERERA, A.: “Sobre una propuesta del partido popular de modificación del régimen de cantidades anticipadas en la compra de vivienda”, 2015, <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/noticias/2015/24/pdf>.

CARRASCO PERERA, A. y ALMARCHA JAIME, J.: “El nuevo régimen de cantidades adelantadas en la compraventa de viviendas tras la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR)”, *Análisis GA&P*, 2016, pp. 1-8.

CARRIÓN, S.: “Apuntes doctrinales en torno a la subrogación del deudor solidario”, en AA.VV.: *Homenaje al Prof. Bernardo Moreno Quesada*, Universidad de Almería, El Ejido (Almería), Vol. I, 2000, pp. 311-360.

DE CASTRO, M.L., (2016), Costaluz Lawyers. https://static.comunicae.com/files/notas/2016/04/1143704/1461257351_NOTA_DE_PRENSA_LEY_57_1968_SUPREME_COURT_APRIL_2016.pdf.

DÍAZ MARTÍNEZ, A.: “Cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas en construcción”, *Revista Doctrinal Aranzadi, Civil-mercantil*, 2015, núm. 9, pp. 1-7.

EMBRID IRUJO, J.M.: "Aval, fianza y seguro de caución. Comentario a la STS (Sala I.ª) de 30 de julio de 1991", *Diario La Ley*, 1992, tomo I, Leydigital360, *La Ley* (177737/2001), pp. 1-4.

ESTRUCH ESTRUCH, J.: "Compraventa de viviendas en construcción, cantidades anticipadas y resolución del contrato"; *Diario La Ley*, 2009, núm. 7210, pp. 1-15.

GALLEGRO DOMÍNGUEZ, I.: "Los intereses en la restitución de anticipos en el sistema protector del adquirente de vivienda sobre plano. De la Ley 57/1968 en la Ley de Ordenación de la Edificación reformada por la Ley 20/2015", en *RDP*, 2015, pp-23-74.

GUALDE CAPÓ, P., y MONTES JIMENEZ, M.: "La limitación de la responsabilidad de las entidades financieras ante el incumplimiento de la promotora en atención a la Ley 57/1968, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción de viviendas y venta de viviendas. Comentario a la Sentencia 279/2014 de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Undécima, de fecha de 23 de julio de 2014, confirmatoria de la Sentencia 5/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 Valencia, de fecha 14 de enero de 2014", en *Práctica contenciosa para Abogados*, 2015, *La Ley 4056/2015*, pp. 1-9.

LÓPEZ GARCÍA DE LA SERRANA, J.L.: "Seguro de caución. La prescripción de la acción para reclamar las cantidades entregadas a cuenta en una compraventa de vivienda, garantizadas mediante este seguro, tiene el plazo general del artículo 1964 CC y no el de dos años del artículo 23 LCS", 2019, <https://www.hispacolex.com/biblioteca/articulos-doctrinales/seguro-de-caucion-la-prescripcion-de-la-accion-para-reclamar-las-cantidades-entregadas-a-cuenta-en-una-compraventa-de-vivienda-garantizadas-mediante-este-seguro-tiene-el-plazo-general-del-art-1-96/>, pp. 49-53.

LÓPEZ SAN LUIS, R.: "Principio de accesoriedad en la Fianza solidaria", en AA.VV.: *Homenaje al Prof. Bernardo Moreno Quesada*, Universidad de Almería, El Ejido (Almería), vol. II, 2000, pp. 987-1007.

LÓPEZ SAN LUIS, R.: "Responsabilidad de los garantes en el nuevo régimen de cantidades adelantadas en la compraventa de viviendas sobre plano tras la Ley 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras. (LOSSEAR), *RCDI*, 2017, núm. 763, pp. 2349-2390.

LÓPEZ SAN LUIS, R.: "Generación de confianza en el comprador por las entregas a cuenta en la adquisición de vivienda sobre plano y responsabilidad de las entidades avalistas. Comentario a la STS de 8 de enero de 2020 (RJ 2019, 5391). *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, 2020, núm.114, pp. 237-250.

MALDONADO MOLINA, F.J.: "Póliza colectiva y póliza individual en el seguro de caución para la devolución de cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas", en *Revista de la Asociación Especializados en Responsabilidad Civil y Seguros*, 2011, núm. 27, pp.10-24.

MARÍ FARINÓS, J., y MUÑOZ PÉREZ, D.: "Regulación y jurisprudencia en materia de percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción y su devolución", A.C., 2017, núm. 2, *La Ley digital360, La Ley 1224/2017*, pp. 1-9.

MARTÍNEZ CATALÁ, R.: *Cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas*, (Tesis doctoral), 2015, pp. 3-511.

MONDÉJAR PEÑA, M.ª I.: "El afianzamiento de las cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas", *RJUAM*, 2007, núm. 16, pp. 209-221.

MONSERRAT VALERO, A.: *El contrato de fianza y el aval a primer requerimiento*. Aranzadi, Pamplona, 2017.

MUÑOZ PÉREZ, D.: "Regulación y jurisprudencia en materia de Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción y su devolución", *Actualidad civil*, sección Derecho de los contratos/a fondo, febrero, 2017, núm. 2, (LA LEY/2017), pp. 1-10.

PÉREZ VELASCO, J.R.: "Responsabilidad de la entidad financiera por incumplimiento de la Ley 57/68 sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas", *Sala&Abogados*, blog. 2014.

PÉREZ VEGA, A.: "Algunas consideraciones tras la reforma legal en sede de la obligación del promotor de garantizar las cantidades entregadas a cuenta del precio para la compraventa de vivienda", *RDP*, 2016, pp. 1-15.

SÁEZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Responsabilidad por las cantidades anticipadas o entregadas a cuenta en la compraventa de vivienda en construcción", *RCDI*, 2020, núm. 778, pp. 1265-1293.

SALAS CARCELLER, A.: "Garantía de devolución de las cantidades anticipadas por el comprador en la compraventa de viviendas", *Revista Aranzadi doctrinal*, 2016, núm. 6, pp. 1-4.

SALMERÓN MANZANO, E.: "Aplicación analógica a demandas en virtud de la Ley 57/1968 del plazo de prescripción establecido por la Ley 50/1980 de contrato de seguro", *Revista de Derecho Civil*, julio-septiembre, 2017, vol. IV, núm. 3, Cuestiones, pp. 137-140.

SÁNCHEZ CABANELAS, I.: "Responsabilidad de la entidad bancaria por incumplimiento legal de garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición de una vivienda. Comentario a la sentencia n.º 384/2019 de la Audiencia Provincial de Burgos del 29 de julio", en AA.VV.: *Cooperativismo e Economía Social (CES)*, núm. 42, curso 2019-2020, pp. 215-221.

SANZ ACOSTA, L.: "Calificación del seguro de caución sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción de la Ley 57/1968. Análisis de la STS de 13 de septiembre de 2013), *Actualidad Civil*, 2013, núm. 12, tomo 2, p. 1461, *laleydigital360*, *La Ley 87/2013*, pp. 1-3.

SANZ ACOSTA, L.: "Naturaleza autónoma del aval constituido al amparo de la Ley 57/1968, para garantizar las cantidades anticipadas en la compraventa de vivienda futura. A propósito de la STS de 7 de mayo de 2014), *Actualidad Civil*, 2014, núm. 10, *LaLeydigital360*, *La Ley 5736/2*.

SILLERO CROVETTO, B.: "La protección del comprador de vivienda. Ley 57/1968 57/1968 versus Disposición adicional primera LOE", *Revista de Derecho Civil*, 2016, vol. III, núm. 3, pp. 49-92.

YZQUIERDO TOLSADA, M.: "¿Qué cubren en realidad los seguros de caución para la construcción en las cooperativas de viviendas?, *Revista de la Asociación Española de Abogados Especializados en Responsabilidad Civil y Seguro*, 2014, núm. 49, pp. 25-36.