

LA PROTECCIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA
Ley 57/1968 versus Disposición Adicional Primera de la LOE

Blanca Sillero Crovetto

Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Málaga
bsillero@uma.es

TITLE: *Homebuyer's protection: Law 57/1968 versus first additional provision of the LOE.*

RESUMEN: El día 1 de enero de 2016 entró en vigor la nueva redacción de la Disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, que determina un nuevo régimen jurídico de las obligaciones del promotor por la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción de toda clase de viviendas. El nuevo sistema de garantías, ¿proporciona una mayor seguridad jurídica al adquirente de vivienda frente al promotor, o en realidad beneficia a los promotores, entidades aseguradoras y financieras? ¿Ha perdido el comprador de vivienda la protección que le concedía la derogada Ley 57/1968 y la seguridad que viene dada por la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo en la interpretación y aplicación de dicha legislación?

ABSTRACT: *On January 1, 2016 comes into force the new wording of the first additional provision of the Law of Construction Planning, defining a new legal regime of the obligations of the promoter by the perception of price advance payments during construction all types of housing. The new system of guarantees, does it provide greater legal certainty to the purchaser of housing against the promoter, or actually benefits the developers, insurers and financial institutions? Has the homebuyer lost the protection which was granted by the repealed Law 57/1968 and the security that gives the doctrine of the First Chamber of the Supreme Court in the interpretation and application of such legislation?*

PALABRAS CLAVE: Compraventa de vivienda en construcción, cantidades anticipadas, obligaciones del promotor, resolución contrato.

KEY WORDS: *Sale of housing under construction, advance payments, obligations of the developer, contract.*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. LEY 57/1968, DE 27 JULIO, SOBRE PERCIBO DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS. 2.1. *Orígenes de la Ley 57/1968.* 2.2. *Ámbito de aplicación de la Ley 57/1968: Sujetos y objeto.* 2.3. *Causas de resolución del contrato de compraventa en el art. 3 Ley 57/1968.* 2.4. *La obligación legal de garantizar las cantidades entregadas anticipadamente.* 2.5. *Excepciones que excluyen la resolución del contrato.* 3. DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DE LA LOE, RELATIVA A LA PERCEPCIÓN DE CANTIDADES A CUENTA DEL PRECIO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN. 3.1. *Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.* 3.2. *Requisitos de las garantías.* 3.3. *Información contractual y publicidad.* 3.4. *Ejecución de la garantía.* 3.5. *Cancelación de la garantía.* 3.6. *Infracciones y sanciones.* 4. CONCORDANCIA DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª LOE CON LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO. 5. CONCLUSIONES. JURISPRUDENCIA CITADA. BIBLIOGRAFÍA

1. INTRODUCCIÓN

Los tribunales vienen dando la razón a los que reclaman la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para una vivienda que no se llega a hacer o no se concluye en

plazo. ¿Ha cambiado a partir del 1 de enero de 2016 este escenario y sus protagonistas?

La Disposición Final Tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (en adelante LOSSEAR), ha modificado la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE).

En primer lugar, se modifica el artículo 19.1 para establecer que, además de los seguros de daños y de caución, es posible garantizar el resarcimiento de los daños materiales causados por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado, que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad o cuando afecten a elementos estructurales, mediante una «garantía financiera», aunque no se explicitan los requisitos que debe reunir tal garantía.

Se añade a la LOE una Disposición derogatoria tercera, según la cual quedan derogadas: la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante Ley 57/1968); 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 de 29 de noviembre de 1968 sobre el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para viviendas, en lo que pudiera estar en vigor.

Además, el apartado Dos de esta Disposición Final Tercera de la LOSSEAR modifica la Disposición Adicional Primera de la LOE (en adelante DA 1ª LOE), sobre percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.

Argumenta la Exposición de Motivos que «se introduce en la Ley de Ordenación de la Edificación, como alternativa a la suscripción obligatoria de un seguro, la obtención de una garantía financiera que permita cubrir el mismo riesgo. Además, se dota de una mayor seguridad jurídica a la posición del adquirente de la vivienda frente al promotor, eliminándose, entre otros aspectos, el régimen actual basado en un sistema dual de pólizas (pólizas colectivas y certificados individuales de seguros de caución). También se introducen modificaciones referidas a la percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción de la Ley de Ordenación de la Edificación».

El Grupo Parlamentario Popular en el Congreso propuso una enmienda al Proyecto de la LOSSEAR, la nº 73, justificada en «una serie de pronunciamientos del Tribunal Supremo que han aportado una gran inseguridad jurídica al sistema», lo que CARRASCO PERERA (2015) califica como «Cierto. Pero todos estos pronunciamientos han sido [...] favorables a las pretensiones de los compradores de vivienda, por lo que los proponentes no deberían padecer gran ansiedad, si es verdad que su pretensión es la que dicen que es».

El Grupo Parlamentario Catalán en el Senado Convèrgencia i Unió justifica la enmienda nº 14 al Proyecto de Ley, en que «la Disposición Adicional Primera de la Ley 39/1999 de Ordenación de la Edificación no ha sido suficiente para subsanar las deficiencias que impiden una protección eficaz de los adquirentes de viviendas, incluidas las garantías financieras que afianzan las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas. Por ello, teniendo en cuenta la normativa que ha venido regulando esta materia hasta la fecha, se pretende completar y modificar su articulado, con el objeto de poder dotar de una mayor seguridad jurídica la posición del adquirente de la vivienda frente al promotor, y, para ello, se proponen una serie de nuevas medidas».

La nueva redacción de esta DA 1ª LOE nos genera las siguientes dudas: ¿Es cierto que el nuevo sistema de garantías dota de una mayor seguridad jurídica al adquirente de las viviendas o en realidad, solo beneficia a los promotores, entidades aseguradoras y financieras? Con la entrada en vigor de la norma, el 1 de enero de 2016, ¿queda el consumidor más desprotegido?

2. LEY 57/1968, DE 27 DE JULIO, SOBRE PERCIBO DE CANTIDADES ANTICIPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDAS

2.1. *Orígenes de la Ley 57/1968*

Afirma ESTRUCH ESTRUCH (2009-1: 2) que «durante la década de los años 60 del pasado siglo se produjeron situaciones gravísimas en las que numerosas familias que anticiparon cantidades a cuenta para la adquisición de viviendas en construcción se quedaron sin vivienda y sin poder recuperar las cantidades que habían entregado, debido en algunos casos, a la comisión de auténticas estafas»¹.

«La justificada alarma que en la opinión pública ha producido la reiterada comisión de abusos que, de una parte, constituyen grave alteración de la convivencia social, y de otra, evidentes hechos delictivos, ocasionando además perjuicios irreparables a quienes confiados y de buena fe aceptan sin reparo alguno aquellos ofrecimientos, obliga a establecer con carácter general normas preventivas que garanticen tanto la aplicación real y efectiva de los medios económicos anticipados por los adquirentes y

¹ Expone el caso de la constructora «Construcciones Esperanza, S.L. que, en el año 1967 afectó a 10.615 personas, en un ámbito territorial muy amplio, implicando a adquirentes de Madrid, Valencia, Barcelona, Murcia, Castellón, Alicante y parte de Andalucía. La empresa constructora se constituyó en Valencia en el año 1963, con un capital social de 200.000 pesetas. Con el dinero obtenido por la entrega a cuenta de compradores de las futuras viviendas la empresa, en vez de construir las viviendas que estaba vendiendo, compraba solares, que posteriormente tuvo dificultades para vender y, por tanto, para poder construir las viviendas comprometidas. Tras varias denuncias, la Fiscalía de la Audiencia Provincial de Valencia procedió contra los responsables de la empresa calificando los hechos como delito de estafa. Tras las correspondientes actuaciones y ante la existencia de dicha pluralidad de afectados, el juicio se celebró en Madrid en 1976, nueve años después del inicio del sumario». Vid. CABANILLAS (1995: 10); CÓMITRE (2009: 17).

futuros usuarios a la construcción de su vivienda como su devolución en el supuesto de que ésta no se lleve a efecto». Son los motivos que según su preámbulo desencadenan la promulgación de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

Se pretende con esta Ley que «las medidas de garantía que fueron establecidas para las viviendas construidas con la protección del Estado en el Decreto de 3 de enero de 1963, se extienda a toda clase de viviendas», es decir, garantizar la devolución del dinero entregado anticipadamente por el comprador de la vivienda si la construcción no llega a iniciarse o si no concluye en el plazo previsto, o no llega a obtenerse la cédula de habitabilidad o la licencia de ocupación de la vivienda, ya que como se afirma en el Preámbulo «es frecuente en los contratos de cesión de viviendas que la oferta se realice en condiciones especiales, obligando a los cesionarios por el estado de necesidad de alojamiento familiar en que se encuentran a la entrega de cantidades antes de iniciarse la construcción o durante ella»².

Años después, se afirma en la STS, 1ª, 08.3.2001 (Roj: 1843/2001; MP: Ignacio Sierra Gil de la Cuesta), que «la motivación esencial y social de dicha Ley es la protección de la persona que ha puesto en juego sumas de dinero para la compra de una vivienda –bien generalmente esencial para la vida–, que está en fase de planificación o construcción».

Cuarenta y siete años después, declara la STS, 1ª, 20.01.2015 (Roj: 429/2015; MP: Francisco Marín Castán) que: «La jurisprudencia de esta Sala ha avanzado en la línea de interpretar la Ley 57/68 como pionera, varios años antes de que en 1978 la Constitución proclamara como principios rectores de la política social y económica el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (art. 47) y la defensa de los consumidores y usuarios (art. 51), en la protección de los compradores de viviendas para uso residencial, incluso de temporada». Doctrina de nuevo reiterada en la Sentencia de Pleno 30.04.2015 (Roj: 1930/2015; MP: Francisco Javier Orduña Moreno). Sin embargo no podemos olvidar, como afirma CARRASCO PERERA (2005: 462), que «buscar la garantía en la interposición de un tercero más que en la exigencia de

² Como complemento de la Ley, pocos meses después de su publicación, el entonces Ministerio de la Vivienda dictó la Orden de 5 de octubre de 1968, que constituye el desarrollo reglamentario del art. 5 de la Ley 57/1968, centrando su punto de mira en los aspectos de «propaganda y publicidad» de la cesión de viviendas que no hubieran merecido la calificación de Protección Oficial. Y es que siempre que la adquisición de tales viviendas conllevase la realización de pagos anticipados, la propaganda y publicidad de tales transmisiones debía ser llevada a cabo con «claridad y precisión», fuese cual fuese el medio de difusión elegido para llevar a cabo su promoción. Al mes siguiente, la Orden del Ministerio de Hacienda, de 29 de noviembre de 1968 vino a completar las disposiciones citadas. Se trata en este caso de una Orden Ministerial reguladora del seguro de afianzamiento de las cantidades anticipadas para la construcción de viviendas, la cual partiendo de lo dispuesto en la Ley 57/1968, establece los requisitos que se imponen a las entidades aseguradoras que vayan a ejercer el papel de garantes en las condiciones previstas por la referida Ley.

condiciones financieras adecuadas a quienes se dedican a la promoción inmobiliaria, no disminuye en modo alguno el riesgo de las insolvencias».

2.2. *Ámbito de aplicación de la Ley 57/1968: Sujetos y objeto*

Dispone el art. 1 de la Ley que:

«Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

Primera.- Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual³, mediante contrato de seguro otorgado con entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por la entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Cajas de ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Segunda.- Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor 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 bancaria o Caja de ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior».

La disposición adicional de la Ley autorizaba al Gobierno para que por Decreto y en el plazo de seis meses se adaptaran los principios de la ley «que pudieren serles de aplicación a las comunidades y cooperativas de viviendas». Y en ejercicio de tal facultad se dictó el Decreto 3114/1968, de 12 de diciembre, compuesto también de 7 artículos, y de los que nos interesan destacar, los arts. 1, 2 y 4 cuyo contenido es el siguiente:

«Artículo 1. Queda sometida a las disposiciones contenidas en la Ley 57/1968, de 27 de julio, la promoción para la construcción de viviendas que nos sean de protección oficial por medio del denominado “régimen de comunidad”.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, las normas del presente Decreto serán aplicables a las personas físicas o jurídicas que individualmente o agrupadas, siendo titulares de un solar o con opción de compra o promesa de venta sobre el

³ Aunque se establece que el interés que deberá aplicarse a las cantidades entregadas anticipadamente por los compradores es del 6%, la DA 1ª LOE, modificó en este aspecto la Ley 57/1968, estableciendo que el tipo de interés aplicable será el legal del dinero vigente hasta el momento en que se haga efectiva la devolución de las cantidades. Vid. sobre los intereses en la restitución de anticipos GALLEGU DOMÍNGUEZ (2015: 23-74).

mismo, pretenden la construcción de un edificio o conjunto de edificios, obteniendo para ello o para la adquisición del solar cantidades anticipadas de los comuneros, de los aspirantes a esta cualidad o de los adquirentes en régimen de propiedad horizontal, obligándose a llevar a cabo tal construcción y adquisición, en su caso, y construir bien una comunidad de bienes o bien a someter el edificio, una vez construido, al régimen de propiedad horizontal regulado en la Ley 49/1960, de 21 de julio.

Artículo 2. La garantía a que se refiere la condición primera del art. 1 de la ley 57/68, será exigida a la persona física o jurídica que gestione la adquisición del solar y la construcción del edificio, y, en consecuencia, perciba cantidades anticipadas, ya sea en calidad de propietaria del solar o como mandataria, gestora o representante de aquella o bien con arreglo a cualquier otra modalidad de hecho o de derecho, directamente o por persona interpuesta [...].

Artículo 4. Las Cooperativas constituidas conforme a lo dispuesto en la Ley de dos de enero de mil novecientos cuarenta y dos y Reglamento de once de noviembre de mil novecientos cuarenta y tres, que construyan viviendas no acogidas a la legislación de "Viviendas de Protección Oficial", estarán sometidas a las normas de garantía establecidas en los artículos anteriores para la comunidades, a cuyo efecto, las Juntas Rectoras garantizarán a todos y cada uno de los interesados la devolución del importe de sus aportaciones más el seis por ciento de interés anual, mediante aval bancario o contrato de seguro, para el supuesto que la construcción no se inicie o termine en los plazos señalados, debiendo hacer entrega del documento que acredite tal garantía individualizada en el momento que se exijan al socio cooperador cantidades para la adquisición del solar o para la construcción del edificio [...].».

Esta exposición legal le sirve al TS en Sentencia de Pleno de 13.09.2013 (Roj: 4496/2013; MP: Francisco Marín Castán) para declarar el carácter imperativo de la Ley 57/1968 y su aplicación a las *cooperativas de viviendas*, afirmando que, «cualquier duda interpretativa de las normas aplicables al caso tendría que resolverse aplicando la Constitución, y es insostenible que después de la Constitución, [...] la protección de los cooperativistas que se encuentran en la misma situación que los demandantes pueda ser inferior a la que habrían tenido en el año 1968, como si el detalle de las normas administrativas sobre cédulas urbanísticas y calificación provisional tenidas en cuenta por la sentencia impugnada fueran capaces de diluir una protección que, arrancando del año 1968, hoy solo puede entenderse reforzada y no disminuida. Se trata, por tanto, no de un problema de jerarquía normativa, que no la hay, ni tampoco de derogación de unas normas por otras posteriores de rango superior, sino de prevalencia de la ley especial sobre la general, de que la promoción de viviendas en régimen de cooperativas tiene sus propias peculiaridades y entre estas se encuentra el de la unión de esfuerzos desde un principio para adquirir los terrenos y, por tanto el anticipo inicial de sumas muy importantes de dinero, mucho más elevadas que las habitualmente entregadas cuando la promoción se ajusta a otro régimen distinto, que la ley también quiere garantizar. Es desde este punto de vista como debe interpretarse la disposición adicional primera de la Ley 57/1968 a la «promoción de toda clase de viviendas, incluso las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o

sociedad cooperativa». El TS, según afirma SANZ ACOSTA (2013:1463), considera que la sentencia recurrida ha infringido la regulación legal del seguro de caución y garantías legales de las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas, porque el seguro concertado describía claramente el riesgo en la garantía del buen fin de los anticipos de los cooperativistas de la promoción, entendiendo por buen fin el comienzo de las obras, su terminación y la entrega de las viviendas a los cooperativistas asegurados.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 1º, el adquirente deberá ser un *consumidor*, inclusive cuando haya comprado con la intención de no habitar la vivienda permanentemente, por lo que no es aplicable, como se afirma en la STS, 1ª, 25.10.2011 (Roj: 6847/2011; MP: Román García Varela) «al recurrente comprador de 12 apartamentos o viviendas asistenciales, que no los ha adquirido como morada individual o familiar, bien permanente o circunstancial, sino como inversión, lo que es contrario al espíritu de dicha ley, así como a su letra, al haber adquirido la vivienda para venderla y no como consumidor final. La Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación [...] no es de aplicación –añade– al adquirente de viviendas que actúa como inversionista». (CABANILLAS SÁNCHEZ 1995:11; CARRASCO, CORDERO Y GONZÁLEZ CARRASCO 2012: 594; GALLEGO DOMÍNGUEZ 2015:29-30).

En el supuesto contemplado en la STS, 1ª, 30.04.2015 (Roj: 1923/2015; MP: Rafael Saraza Jiménez), la Audiencia Provincial consideró que el demandado no era un consumidor pues desarrollaba una actividad comercial inmobiliaria de manera habitual, por lo que no era de aplicación la Ley 57/1968 justamente por esa razón. Afirmando el TS que «el recurrente no solo ha admitido que no tiene la condición legal de consumidor, sino que a lo largo del recurso ha reconocido también que en el periodo en que concertó el contrato de compraventa cuya nulidad ahora pretende, se dedicaba habitualmente a la compraventa de viviendas sobre plano para revenderlas como consecuencia del rápido incremento de precio que se producía en esa época, y enumera una larga lista de préstamos hipotecarios a los que debe hacer frente en razón al importante número de inmuebles adquiridos que, como consecuencia de la bajada de precios acaecida tras “el pinchazo” de la burbuja inmobiliaria, no ha podido enajenar. No es admisible en Derecho que el recurrente pretenda, tras haberse beneficiado de la espiral en la subida de precios en la vivienda que le permitió importantes ganancias mediante operaciones especulativas, que sea el promotor inmobiliario quien cargue con la pérdida cuando tal espiral se ha invertido y los precios, tal como subieron, han bajado»⁴.

⁴ Declara el TS la improcedencia de aplicar la doctrina «*rebus sic stantibus*» en este caso de compraventa de vivienda sobre plano en la que el comprador alegaba que el cambio sobrevenido de circunstancias le impedía obtener la financiación necesaria para pagar el precio, por cuanto concurren varias de las circunstancias que la Sentencia de esta Sala núm. 820/2013, de 17 de enero de 2014, mencionaba para justificar que no procediera: la vivienda adquirida estaba destinada a una operación especulativa; el comprador era en aquel momento un profesional del mercado inmobiliario; el comprador cuando compró la vivienda, ya estaba fuertemente endeudado como consecuencia de la concertación de numerosos contratos de compra sin contar con recursos suficientes para pagar el precio, confiado en que

En la STS, 1ª, 20.05.2016 (Roj: 2298/2016; MP: Francisco Marín Castán) «constando probado que desde septiembre de 2002 hasta 2007 el demandante había comprado un total de 18 viviendas a la empresa demandada, aquel no podía ser considerado como consumidor, ya que las compró como inversión, lo que excluye la aplicación de la Ley 57/1968 y del Decreto 515/1989 [...] y, por tanto, el único motivo para instar la resolución fue la crisis económica y el hecho de que el comprador viera que el negocio no era rentable».

Para el supuesto en el que la compradora es una sociedad mercantil, afirma la STS, 1ª, 24.04.2014 (Roj: 2142/2014; MP: Sebastián Sastre Papiol), que «procede desestimar el recurso por cuanto que la ley 57/1968 no es aplicable al caso en que el comprador de la vivienda en construcción no la ha adquirido como “morada individual o familiar”, por lo que no puede considerarse que las exigencias de la citada ley sean aplicables».

No obstante, en la reciente STS, 1ª, 09.09.2015 (Roj 3748/2015; MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas), y a propósito de la aplicación o no de la Ley 57/1968 a la compradora, sociedad mercantil, lo que excluye la condición de consumidor final, declara la Sala que «ciertamente, la Ley prevé el destino de las viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente, bien de temporada (art. 1). Sin perjuicio de ello nada obsta a que las partes, aun no siendo consumidor la compradora, adopten un sistema tuitivo superior al normal en el ejercicio de la libertad contractual (art. 1255 CC). En suma, no se trata de considerar consumidor final a la compradora, sino de que pactaron entre las partes un sistema de protección de los intereses del comprador, superior al habitual o estándar, pero dentro del marco que legalmente podrían acordar en el ejercicio de la libertad contractual».

Se aplica la Ley 57/1968 a los supuestos de viviendas en proyecto o construcción, destinadas a domicilio o residencia familiar con carácter permanente, o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, estando por tanto protegidos por la norma los compradores que sean consumidores, sin que quepa la aplicación de la Ley a las compras especulativas o a las compras realizadas con la finalidad de introducir la vivienda o apartamento adquirido en un proceso productivo o comercial (ESTRUCH ESTRUCH, 2009-1; BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, 1987: 62).

se procedería a la venta de las viviendas antes de tener que pagar el grueso del precio pendiente de pago por el rápido incremento de los precios. Asimismo, la sentencia núm. 333/2014 de 30 de junio, estableció como otro de los criterios a tener en cuenta para aplicar la doctrina «*rebus sic stantibus*» por cambio de circunstancias lo que denominó el «riesgo normal inherente o derivado del contrato», esto es, en el caso objeto de este recurso, tratándose de una compra claramente especulativa, a la posibilidad de una ganancia rápida y sustancial, consecuencia de la rápida subida que venían sufriendo los precios de las viviendas, correspondía lógicamente un riesgo elevado de que se produjera un movimiento inverso. Acaecido tal riesgo, no puede pretender el contratante quedar inmune mediante la aplicación de la doctrina «*rebus sic stantibus*» y trasladar las consecuencias negativas del acaecimiento de tal riesgo al otro contratante. Una aplicación en estos términos de la doctrina «*rebus sic stantibus*» sería contraria a la buena fe, que es justamente uno de los pilares en los que debe apoyarse la misma.

No se aplicará la Ley a las unidades inmobiliarias que no puedan ser consideradas por su naturaleza viviendas o apartamentos, tampoco a la compra de oficinas o locales comerciales. Respecto de los trasteros, sótano o garajes adquiridos por el comprador junto con la vivienda, se propone distinguir si se adquieren como unidades independientes de la vivienda, o por el contrario, han sido configurados en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal como anejos inseparables de la misma (DIÉGUEZ OLIVA 2009: 199; VERDERA SERVER 2013:977; GALLEGO DOMÍNGUEZ 2015:30-32).

Para la aplicación de la Ley 57/1968, aunque resulte curioso que se intenta evitar la palabra «compraventa», es obvio que el contrato base en el que está pensando es el de compraventa, por más que la Ley 57/1968 intentó evitar el uso de la palabra, abarcando además todos los contratos en los que se adquiere derecho a una vivienda previamente a su construcción o durante la misma y se anticipen cantidades de dinero (GALLEGO DOMÍNGUEZ 2015:32). Por tanto, es indiferente la denominación que las partes le hubiesen dado al referido contrato: contrato de reserva, precontrato, contrato de arras, promesa de compraventa, contrato de señal, etc., si la finalidad del contrato realizado entre el promotor-vendedor y el consumidor es la adquisición de una vivienda a cambio de precio. Resultando igualmente indiferente para la aplicación imperativa de la Ley la denominación que las partes hubieran otorgado a las cantidades entregadas anticipadamente por el comprador: cantidades a cuenta, arras, etc.

2.3. Causas de resolución del contrato de compraventa en el art. 3 Ley 57/1968

Dispone el artículo 3 de la Ley 57/1968:

«Expirado el plazo de iniciación de las obras o de entrega de la vivienda sin que una u otra hubiesen tenido lugar, el cesionario podrá optar entre la *rescisión* del contrato con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas en el 6% de interés anual, o conceder al cedente 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. El contrato de seguro o 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. Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores se entiende sin perjuicio de los demás derechos que puedan corresponder al cesionario con arreglo a la legislación vigente»⁵.

A tenor de lo dispuesto en el precepto, podrá el comprador resolver legalmente el contrato de compraventa cuando:

⁵ Las referencias a la LEC hay que entenderlas en la actualidad referidas al Título I del Libro III de la vigente LEC, en particular, arts. 517 y ss.

1. Haya transcurrido el plazo previsto de iniciación de las obras y éstas no hubieran comenzado.
2. Cuando hubiera transcurrido el plazo para entregar las viviendas y éstas no se hubiesen entregado a los compradores.

A lo que hay añadir, según el contenido del art. 2, que:

«El cedente se obliga a la devolución al cesionario de las cantidades percibidas a cuenta más el 6% de interés anual en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato o no se obtenga la cédula de habitabilidad».

Y que, según el art. 4:

«Expedida la cédula de habitabilidad por la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda y acreditada por el promotor la entrega de la vivienda al comprador, se cancelarán las garantías otorgadas por la Entidad aseguradora o avalista».

Como ya advertimos, y se reitera en la STS, 1ª, 08.08.2001 (Roj: 1843/2001; MP: Ignacio Sierra Gil de la Cuesta), «la motivación esencial y social de la Ley de 27 de julio de 1968 es la protección de la persona que ha puesto en juego sumas de dinero para la compra de una vivienda –bien generalmente esencial para la vida–, que está en fase de planificación o construcción. Por ello, para su aplicación, únicamente se exige como condición indispensable, que se hayan entregado sumas determinadas en concreto y que la construcción de la vivienda no se inició o no se concluyó, siendo accesorias y propias de dilucidar las otras cuestiones entre el asegurador y el constructor. [...] No se puede olvidar que en el presente caso, como en general cuando se aplica dicha Ley, se han de contemplar dos negocios jurídicos, el originario –compraventa de la vivienda– y el derivado –formalización de un seguro de caución– cuya concatenación tiene como única finalidad la defensa del comprador en el aspecto de ser reintegrado de sus anticipos del pago del precio para el caso de que la vivienda no se construya o no se pueda ocupar».

Respecto de la fecha de entrega de una vivienda e interpretación de la Ley/1968, la STS de 09.06.1986 (Roj:3159/1986; MP: Cecilio Serena Velloso) mantiene que «en principio, la fecha de entrega de una vivienda no constituye término esencial cuyo incumplimiento faculta al comprador para resolver el contrato (puesto que aun en el caso de que la vivienda se entregue con retraso, dicha entrega puede continuar satisfaciendo el interés del comprador), y, por tanto, que únicamente cuando de las circunstancias previstas en el contrato de compraventa pueda considerarse que las partes tuvieron en cuenta la fecha de entrega como determinante para el establecimiento de sus obligaciones, podría ser considerada dicha fecha de entrega como término esencial, cuyo incumplimiento facultaría al comprador al resolver el

contrato». Recordaba REBOLLEDO (1986:3746-3747) que el planteamiento más clásico en materia de cumplimiento de la fecha pactada en el contrato sobre el momento de entrega de la vivienda o local adquirido sobre plano o construcción, tradicionalmente ha tenido un perfil un tanto desolador para el comprador. En general, podría decirse que ha existido una percepción de que el incumplimiento de la fecha de entrega de un inmueble ha sido una cuestión intrascendente para la jurisprudencia, que ha venido rechazando, no sólo la acción de resolución del contrato instada por el comprador, sino también toda reclamación indemnizatoria de los pretendidos daños y perjuicios ocasionados. DíEZ-PICAZO (2005:13) afirma que la multitud de sentencias recaídas en esta materia han ido convirtiéndola en una magma proteico y multiforme a través del cual resulta difícil orientarse, cuando uno de los primeros objetivos de la jurisprudencia debería ser facilitar la predictibilidad de los fallos judiciales y, más todavía, del éxito o el fracaso de los recursos de casación.

La doctrina jurisprudencial de la Sala 1ª del TS, como se declara en la sentencia de 26.06.2015 (Roj: 2975/2015), se ha ocupado de la importancia conceptual que sin lugar a dudas tiene el retraso de la entrega de la cosa en orden a la valoración del incumplimiento de la obligación. No obstante, en esta línea, también se ha señalado con carácter general que en nuestro sistema el alcance de dicho concepto debe ser evaluado en la dinámica contractual que opera conforme a lo pactado por las partes, pues del mero retraso, considerado en abstracto, no se infiere una concreta trascendencia jurídica de un modo automático. De ahí que esta Sala haya declarado que el mero retraso, por sí solo, no resulta determinante de la resolución del contrato⁶. Respecto de la relevancia que la licencia de primera ocupación o «cédula de habitabilidad» tiene en la Ley 57/1968 (arts. 2 a) y 4), el TS, en Sentencia de Pleno de 10.09.2012 (Roj: 7649/2012; MP: Juan Antonio Xiol Rios), y con ánimo de sentar una doctrina general, considera oportuno fijar los siguientes criterios:

«i) La falta de cumplimiento del deber de obtención de la licencia de primera ocupación por parte del promotor-vendedor no tiene, en principio, carácter esencial, salvo si se ha pactado como tal en el contrato o lleva consigo un incumplimiento esencial de la obligación de entrega del inmueble, según las condiciones pactadas en el contrato.

ii) Debe valorarse como esencial la falta de obtención de licencia de primera ocupación en aquellos casos en que las circunstancias concurrentes conduzcan a estimar que su concesión no va a ser posible en un plazo razonable por ser presumible contravención de la legislación y/o planificación urbanística, ya que en ese caso se estaría haciendo imposible o poniendo en riesgo la efectiva incorporación del inmueble al patrimonio del adquirente.

iii) De conformidad con las reglas sobre distribución de la carga de la prueba y el principio de facilidad probatoria, corresponde a la parte contra la que se formula la

⁶ Respecto de los retrasos en la entrega, LUQUE JIMÉNEZ (2006); ALGABA ROS (2010:21-49) y VERDERA (2014:483-508).

alegación de incumplimiento, es decir, a la parte vendedora (obligada en calidad de agente de la edificación, a obtener la licencia de primera ocupación), probar el carácter meramente accesorio y no esencial de la falta de dicha licencia, demostrando que el retraso en su obtención no responde a motivos relacionados con la imposibilidad de dar al inmueble el uso adecuado».

Se afirma en la STS, 1ª, 11.03.2013 (Roj: 1051/2013; MP: Francisco Marín Castán) 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 lo 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 y, que en cambio, el promotor-vendedor sí debe despejar adecuadamente como responsable de la edificación que se ajuste a las normas urbanísticas».

La progresiva importancia que la reciente jurisprudencia viene atribuyéndole como requisito que completa la entrega de la vivienda, en cuanto objeto apto para el tráfico jurídico, es puesta de manifiesto de nuevo en la STS, 1ª, 22.04.2015 (Roj: 1534/2015; MP: Francisco Marín Castán), en la que «un retraso de más de un año en el otorgamiento de la licencia de una de las viviendas y de casi dos años en el de la otra, debido a la falta de terminación de las obras de urbanización y sin que la promotora llegara a un convenio con el Ayuntamiento, es bien revelador de un incumplimiento de la promotora que, salvo prórroga concedida por el comprador y ajustada a los términos del art. 3 de la Ley 57/1968, determinan la responsabilidad de la aseguradora demandada frente a la compradora demandante».

En consecuencia, si el promotor pretendiera la entrega de la vivienda pero sin la cédula de habitabilidad o licencia de ocupación porque no se hubiera 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 compraventa⁷. En definitiva, como afirma la STS, 1ª, 21.07.2014 «la licencia de primera ocupación forma parte de la obligación de entrega, aunque en el contrato se hubiera expresado solamente que la obra terminaría en fecha determinada. No se trata sólo de terminar sino de entregar, obligación esencial del vendedor, y para tal entrega útil es preciso haber obtenido la licencia de primera ocupación». Doctrina repetida en la sentencia de 28.05.2014 y, más recientemente, en la STS, 1ª, 09.03.2016 (Roj: 976/2016; MP: Eduardo Baena Ruiz), en la que «la vivienda se encontraba terminada cuando el

⁷ En determinadas CCAA la obtención de la cédula de habitabilidad es un requisito necesario para la ocupación de la vivienda, pero además se precisa la licencia de primera ocupación. De este modo coexisten dos controles previos a la construcción y ocupación de las viviendas. En el caso de Andalucía, la cédula de habitabilidad quedó suprimida por el Decreto 283/1987, de 25 de noviembre, siendo único requisito para la ocupación de vivienda la solicitud de la licencia de primera ocupación.

comprador fue requerido para otorgar la escritura pública, pero, sin embargo, no en disposición administrativa de ser entregada. Y ello no por deficiencias de habitabilidad sino de las urbanísticas [...]».

2.4. La obligación legal de garantizar las cantidades entregadas anticipadamente

«Las cantidades objeto de protección por mor de la Ley 57/1968, son todas aquellas que fueron anticipadas por el comprador mediante el correspondiente ingreso en una cuenta bancaria, sea o no la cuenta especial concertada entre el promotor-vendedor y la entidad bancaria como cuenta ligada a la línea de avales» (STS de Pleno 30.04.2015, Roj: 1930/2015; MP: Francisco Javier Orduña Moreno). Afirmar CARRASCO PERERA (2007:551) que «esta obligación de mantener una cuenta separada no constituye una garantía excesivamente consistente. La cuenta separada no impide la mala gestión económica» (ESTRUCH ESTRUCH 2009-2:160-162).

Según manifiesta la STS, 1ª, 03.07.2013 (Roj: 4567/2013; MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas), «el carácter imperativo de lo previsto por la Ley 57/1968 se impone sobre la reglamentación contractual realizada» (GARCÍA VICENTE, 2013: 115-131).

En este contexto interpretativo encontramos las siguientes declaraciones:

- a) La superación de una concepción predominantemente administrativa de su contenido⁸. En este sentido, afirma la STS, 1ª, 11.04.2013 (Roj: 2254/2013; MP: Francisco Javier Orduña Moreno) que: «[...] en la actual doctrina jurisprudencial ya no puede sustentarse la configuración de esta prestación de garantía como una obligación meramente accesorio del contrato cuyo incumplimiento queda reducido al ámbito de una infracción administrativa y, por tanto, ajeno al cauce del incumplimiento resolutorio del mismo».

Este desarrollo jurisprudencial se ha llevado a cabo de una forma progresiva. Así, en lo que podemos denominar primera fase, la STS, 1ª, 25.10.2011 (Roj: 6847/2011) resaltó como principio general que la omisión del aval o de la garantía, 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 esencial. Posteriormente, en una segunda fase, en la STS, 1ª, 10.12.2012 (Roj: 8161/2012; MP: Francisco Marín Castán), se profundizó en la configuración

⁸ En la STS, 1ª, 09.06.1986 (Roj: 3159/1986; MP: Cecilio Serena Velloso), y sobre la infracción del art. 3 de la Ley 57/1968 alegada por el comprador en el motivo segundo de su recurso de casación con base en que el promotor-vendedor no había asegurado la devolución de las cantidades anticipadas ni las había percibido a través de una cuenta especial, la sentencia desestima el motivo a partir de una consideración general de la Ley 57/1968 como «predominantemente administrativa» determinante de que tal conducta del promotor, «de ser comprobada podrá atraer la imposición de las sanciones que para los ilícitos administrativos en la materia previene el artículo 6 de la ley invocada».

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 la resolución del contrato a instancia del comprador por incumplimiento de dicha garantía dependerá de que en verdad, subsista dicha reciprocidad o, dicho de otro modo, siga teniendo sentido la constitución o continuidad de la garantía⁹. [...] 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 en 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 entregada, 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 la cantidad y viceversa (art. 1274 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, la 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».

La trascendencia del aval, a la luz de la Ley 57/1968, es de nuevo resaltada en la STS de Pleno 07.05.2014 (Roj: 2391/2014; MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas), en la que se declara que «el artículo 1 de la Ley 57/1968 regula la posición del avalista como figura autónoma, por lo que una vez que 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

⁹ En el supuesto contemplado, se declaró en la sentencia de primera instancia, probado que la necesidad de la garantía había decaído porque la promoción en la que se encontraba la vivienda comprada estaba concluida, y la apelación consideró que la falta de constitución de la garantía solo podía comportar este caso algún tipo de responsabilidad administrativa por estar la obra concluida, de modo que no procedía declarar resuelto el contrato por «un incumplimiento más aparente que real, pues no afecta al interés del acreedor». A lo anterior se une según el TS el que «se llegaría al absurdo de erigir la falta de garantía sobre las cantidades entregadas a cuenta del precio en causa de resolución de la compraventa, por sí sola, incluso después de terminada la vivienda y entregada al comprador, lo cual corrobora que la gravedad del incumplimiento de la Ley 57/1968 debe ser valorada en función de la finalidad de la propia ley y no desde una perspectiva puramente formal desligada del verdadero interés del comprador».

legislador que se oponga ya que incumplida la obligación, el avalista debe devolver las cantidades entregadas a cuenta, debidamente reclamada. No puede situarse el avalista bajo el amparo del art. 1853 del CC, pues el art. 1 de la Ley 57/1968 condiciona la exigencia del importe del aval al caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido, resultando indiferente para el legislador que el retraso haya sido más o menos breve». Se explica la decisión en que no estamos ante un aval ordinario, sino un aval especial, exigido legalmente, por cuanto que el garante se somete expresamente a la Ley 57/1968, es decir, la entidad bancaria avala en cumplimiento de lo dispuesto en esa norma, de manera que, de operar el aval, debe pasar por la devolución de las cantidades entregadas a cuenta de compraventa de vivienda (SANZ ACOSTA 2014:1108-1111).

Razonamientos que de nuevo se reproducen en la STS, 1ª, 22.04.2015 (Roj: 1543/2015) pero aplicables a un seguro de afianzamiento. Y se insiste de nuevo en la STS, 1ª, 09.9.2015 (Roj: 3748/2015) al confirmar la sentencia recurrida, en tanto que «dada la naturaleza autónoma y no accesoria del aval pactado, tan solo se habrá de estar al incumplimiento del plazo de entrega “por cualquier causa”, y dado que el retraso en la entrega fue al menos de cuatro meses ello faculta para la exigencia del importe al banco avalista».

En cuanto a la exigencia de cuenta especial y la relevancia que ha de darse a su omisión, la jurisprudencia de la Sala 1ª (SSTS de Pleno de 13.01.2015, Roj: 275/2015 y 30.04.2015, Roj: 1930/2015) ha concluido que «la ley impone al promotor la obligación de depositar las cantidades anticipadas 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 irrenunciable el derecho del comprador a que las cantidades ingresadas en esa cuenta especial queden así aseguradas, por lo que no puede establecer 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».

Por todo ello, se declara como doctrina jurisprudencial: «1. La obligación exclusiva del promotor-vendedor de ingresar las cantidades anticipadas por los compradores en la cuenta especial, que el promotor debe abrir. 2. La irrenunciabilidad de los derechos por el comprador que establece el art. 7 de la Ley 57/1968, impide que en el contrato que asegure o avale las cantidades anticipadas, se pueda imponer al comprador la obligación de depositar las cantidades en la cuenta especial. Es decir, no se puede condicionar el derecho del comprador a la restitución de las cantidades anticipadas al ingreso de las mismas en la cuenta especial».

En la STS, 1ª, 15.09.2015 (Roj 3876/2015; MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas) «se reitera como doctrina jurisprudencial que la omisión por parte del promotor de la constitución del aval o garantía, exigido por la Ley 57/1968, constituye un incumplimiento esencial del contrato de compraventa». Y definiendo aún más la responsabilidad de los bancos y cajas de ahorro a que se refiere la condición 2ª del art. 1 de la Ley 57/1968, la STS 21.12.2015, fija la siguiente doctrina jurisprudencial: «en las compraventas de viviendas regidas por la Ley 57/1968 las entidades de crédito que admitan ingresos de los compradores en una cuenta del promotor sin exigir la apertura de una cuenta especial y la correspondiente garantía responderán frente a los compradores por el total de las cantidades anticipadas por los compradores e ingresadas en la cuenta o cuentas que el promotor tenga abiertas en dichas entidades».

Más recientemente aún, las SSTS, 1ª, 09.03.2016 (Roj: 987/2016) y 17.03.2016 (Roj: 1209/2016; MP: Francisco Marín Castán) han reiterado la misma doctrina en un caso en el que la entidad de crédito receptora de las cantidades anticipadas en una cuenta común del promotor, no en la cuenta especial exigida por la Ley 57/1968, había avalado solamente una parte de esas cantidades y se oponía a responder de la otra por la inexistencia de cuenta especial y aval. Y en la sentencia del mismo MP, Francisco Marín Castán, de 08.04.2016 (Roj: 1500/2016) se afirma que «la doctrina de esta Sala es que la condición 2ª del art. 1 de la Ley 57/1968 sí impone al banco una obligación de control sobre el promotor cuyo incumplimiento determina la responsabilidad del banco frente al comprador, y más aún cuando, como en este caso, el banco recurrente era el mismo en el que el promotor tenía abierta la cuenta especial y el mismo que se había constituido en garante de las cantidades anticipadas por los compradores, pues también es doctrina de la Sala que la garantía ha de cubrir la totalidad de las cantidades anticipadas aunque en el documento correspondiente se haga constar un límite máximo inferior, ya que de no ser así se infringiría el art. 2 de la Ley 57/1968».

Afirma ESTRUCH ESTRUCH (2009-2:165) que la jurisprudencia ha señalado, con carácter general, que debe exigirse a los bancos una diligencia especial y no únicamente la propia de un buen padre de familia. Y es que existiendo una Ley imperativa que exige operar de una determinada manera, «ni la relatividad del contrato ni el cumplimiento de prestaciones de servicio de caja constituyen razones válidas para eximirse de las obligaciones que en punto a la disposición de los fondos establece».

- b) La obligación que impone la Ley 57/1968 y la LOE de que las cantidades entregadas por el comprador a cuenta del precio de una vivienda en construcción sean depositadas en una cuenta especial, para que se destinen únicamente a la construcción de la vivienda, «no impide que si para estos pagos

el comprador ha entregado letras de cambio, cuyo vencimiento está diferido en el tiempo, puedan descontarse para obtener liquidez, así se afirma en las SSTs, 1ª, 24.04.2014 (Roj: 2141; MP: Sebastián Sastre Papiol y Roj: 2142/2014; MP: Sebastián Sastre Papiol). Se plantea en ambos recursos, en términos idénticos, la incompatibilidad de las exigencias de la Ley 57/1968 con la abstracción propia de los efectos cambiarios librados para el pago de cantidades anticipadas en la compraventa de viviendas en construcción, cuando el tenedor es ajeno a la relación causal. La recurrente considera que la circulación cambiaria es incompatible con las exigencias derivadas del art. 1 de la Ley 57/1968 y la DA 1ª LOE. Previsiones legales que no impiden que si el comprador en plano ha entregado letras de cambio, estas letras puedan descontarse. La financiación de la entidad promotora mediante el descuento de los efectos cambiarios aceptados por los compradores para el pago de las cantidades anticipadas es una actividad necesaria para la construcción de la vivienda, puesto que las empresas promotoras necesitan esa financiación para afrontarla, y el descuento de efectos bancarios es uno de los medios típicos de financiación empresarial. Pero si el descuento se hace con endoso, o consignando como tomador al descontante, se impide que frente al tenedor que reúna la condición de tercero cambiario, el comprador aceptante de las letras pueda oponer las excepciones derivadas del incumplimiento del contrato de obra y las garantías previstas en la Ley 57/1968 y la LOE. En consecuencia, si el promotor no entrega la vivienda comprada sobre plano, pero las letras de cambio han sido transmitidas mediante un descuento bancario, la circulación cambiaria de las letras impide que el comprador pueda reclamar la devolución de las letras aceptadas, pues no están a disposición del vendedor. Llegado el vencimiento, el tenedor de las letras podría reclamar su pago, siendo inmune a la excepción basada en el incumplimiento del contrato causal, mientras no se demuestre que, al adquirir la letra había procedido a sabiendas en perjuicio del deudor»¹⁰.

La tesis mantenida en las SSTT deja en la práctica sin efecto la protección al comprador prevista en la normativa especial para la adquisición de viviendas en

¹⁰ «En un caso son D. Mateo y Dª Carlota quienes suscribieron con FADESA INMOBILIARIA, S.A. un contrato de compraventa sobre una vivienda y plaza de parking en construcción; en el otro, Alimentación Verneda realiza el contrato de compraventa de vivienda y plaza de garaje con FADESA INMOBILIARIA S.A. En ambos casos firmaron como aceptantes letras de cambio, letras de cambio que fueron entregadas para su descuento al BANCO POPULAR S.A. En los dos supuestos la promoción no cuenta con licencia de obras vigente y de la no construcción de las viviendas en su totalidad y la inactividad de las obras se desprende el incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en el plazo estipulado. La Secciones decimosexta y decimonovena de la Audiencia Provincial de Barcelona consideran que las excepciones causales oponibles frente al acreedor del precio no pueden ser también opuestas al tenedor de la letra, acreedor cambiario distinto del librado, una vez que el título circuló desplegando toda su potencialidad. Y que la “*exceptio doli*” requiere la connivencia entre el acreedor cambiario y aquél a quien se transmite el título. También se argumenta que la aceptación de las tesis de los demandados supondría imponer unas trabas incompatibles con la agilidad y seguridad del tráfico comercial y crediticio».

construcción. Por ello, el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Saraza Jimena, al que se adhiere el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo, emite voto particular, discrepando en los siguientes términos: «En atención al especial carácter tuitivo de la norma, para no dejar sin amparo a los compradores que aceptan letras para pago adelantado de las viviendas en construcción, debemos interpretar la disposición adicional primera de la LOE en el sentido de que el pago de los efectos cambiarios entregados por el comprador para pago de los anticipos del precio de la vivienda en construcción, deben necesariamente satisfacerse en la “cuenta especial”, sobre la que se constituyen las medidas de garantía para su devolución. Lo anterior determina que estos títulos cambiarios no puedan circular de modo que pueda surgir un tercer cambiario o, cuando menos, que frente al tenedor o endosatario, el deudor cambiario pueda oponer las excepciones basadas en el incumplimiento del contrato de compraventa sobre plano».

Sin embargo, recientemente se reitera e insiste, en la STS, 1ª, 18.06.2015 (Roj: 2568/2015; MP: Francisco Marín Castán), que «las obligaciones que prevé que la Ley 57/1968, en ningún caso son obligaciones que se impongan al banco descontante. En este sentido, se recuerda que el objeto de garantía respecto de viviendas en construcción sujetas a la Ley 57/1968 fue ampliado a raíz de la modificación introducida por la disposición adicional primera de la LOE, comprendiéndose a partir de entonces no solo las entregas de dinero sino también los pagos anticipados mediante cualquier efecto cambiario. En consecuencia, la garantía de recuperación de las cantidades anticipadas debe extenderse ahora también a cualquier otro importe que figure en efectos cambiarios, puesto que de lo contrario no se daría el objetivo perseguido en el párrafo primero de la referida disposición adicional primera de la LOE, de modo que el comprador se encuentra facultado para reclamar de su avalista o asegurador –con cargo al aval o al seguro previsto en la Ley 57/1968– también los importes representados en las letras de cambio, siendo nulo de pleno derecho cualquier acuerdo que limite ese derecho irrenunciable. Mientras el legislador no establezca para los efectos cambiarios librados para el pago de cantidades anticipadas en la compra de viviendas una previsión similar a la contenida en el artículo 11 de la derogada Ley de Crédito al Consumo o en el artículo 24 de la vigente Ley 16/2011, permitiendo al obligado cambiario oponer frente al tenedor del efecto cambiario las excepciones causales que tuviera frente al vendedor de la vivienda, no puede aceptarse la tesis del recurrente».

- c) Aun rechazándose que el comprador pueda oponer en general la falta de inicio de la construcción al banco descontante de las letras de cambio aceptadas por el comprador para los pagos parciales a cuenta del precio de la vivienda, se ha declarado, en la STS de Pleno 20.01.2015 (Roj: 429/2015; MP: Francisco Marín Castán), que «el comprador puede reclamar al banco avalista o asegurador la suma total representada por dichas letras, incluso en el caso de que hubiera

acordado con el mismo conformarse con un importe inferior y reclamar el resto al promotor, pues tal acuerdo sería nulo de pleno derecho por contravenir el carácter irrenunciable de los derechos que la Ley 57/1968 otorga a los compradores», Sentencia que se remite a la STS, 1ª, 25.11.2014 (Roj: 4766/2014), en la que se afirma que «conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de la ley 57/1968, precepto de derecho necesario, de *ius cogens* e irrenunciable, el comprador-recurrente podrá incluso reclamar al avalista o asegurador los importes representados en las letras objeto de ejecución o de otras ejecuciones futuras con cargo al aval o al seguro previsto en la Ley 57/68».

- d) Respecto del importe cubierto por el seguro, éste comprende, según la STS, 1ª, 03.07.2013 (Roj: 4567/2013), todas las cantidades entregadas a cuenta del precio, es decir, aunque la póliza de seguro establezca una cantidad máxima inferior, porque en otro caso se infringiría el art. 2 de la Ley 57/1968; y el art. 68 de la Ley de Contrato de Seguro en este sentido declara que: «No procede respetar los límites cuantitativos de la póliza de seguro, pues la misma, al constar que se efectuaba al amparo de la ley 57/68, que obliga a garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, no debió contener límites inferiores...». Y en la STS de Pleno de 07.05 2014 (Roj: 2391/2014) se afirma que: «La 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» (SANZ ACOSTA 2014: 1108-1111).
- e) Los compradores de vivienda con póliza colectiva serán asegurados incluso si falta un certificado individual. Se determina en la STS de Pleno 23.09.2015 (Roj: 3870/2015; MP: Ignacio Sancho Gargallo) que la falta de un certificado individual por culpa del promotor en los casos en los que se haya suscrito una póliza colectiva para el aseguramiento de las cantidades entregadas a cuenta en la construcción de vivienda no impide tener por cubierto el riesgo del asegurado.

El alto tribunal ha llegado a esta conclusión después de desestimar los recursos de Banco Popular, la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunidad Valenciana y de BBVA contra una sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia sobre la efectividad de una póliza colectiva otorgada por estas entidades en su día en relación con la devolución de las cantidades anticipadas entregadas a cuenta por los compradores de viviendas en promoción cuando falta la emisión de los certificados individuales¹¹.

¹¹ Los recurrentes sostienen que las pólizas colectivas no implicaban ninguna asunción de garantías a favor de los posibles adquirentes de viviendas, y que la garantía de cada comprador no se produciría

«En atención a la finalidad tuitiva de la Ley 57/1968, recientemente resaltada por la Sala, 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 cubierto el riesgo, sin que antes se haya emitido un aval, 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 pasa a cubrir la eventualidad garantizada, que es 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, legitima a estos para hacer efectivo el aval por vía ejecutiva, conforme al artículo 3 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».

- f) Puede el comprador dirigirse simultáneamente contra el vendedor y su aseguradora para exigirles solidariamente la devolución de las cantidades anticipadas, pero también, dirigirse contra el avalista o el asegurador sin tener que demandar al promotor por incumplimiento, supuesto contemplado en el procedimiento resuelto por la STS de Pleno 07.05.2014 (Roj: 2391/2014) en el que solo se dirige la acción contra la entidad de crédito, y tampoco se pide, por tanto, la rescisión ni resolución frente al promotor o vendedor, estableciéndose que «cuando se demande 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 artículo 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». En la STS, 1ª, 03.07.2013 (Roj: 4567/2013) ya se había declarado que «resuelto el contrato de compraventa procede

hasta que no se emitieran los avales individuales, pues hasta entonces no habría concretado la identidad del adquirente beneficiario, el importe de la suma anticipada y la parte de prima congruente con aquella. Y que, por otra parte, la entidad aseguradora o bancaria no quedaba obligada a emitir el aval individualizado si no era a requerimiento de la promotora.

solidariamente la condena a la aseguradora para que devuelva las cantidades entregadas a cuenta, conforme a lo dispuesto en los arts. 1 y 3 de la Ley 57/1968. [...] pretende la norma la total garantía para el comprador sin que pueda mantenerse que la responsabilidad de la aseguradora es meramente subsidiaria».

Analiza la STS, 1ª, 23.07.2015 (Roj: 3443/2015; MP: Ignacio Sancho Gargallo) los efectos del convenio concursal, al que se adhirieron los compradores, sobre las garantías otorgadas para asegurar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, y señala al respecto que, «conforme al art. 135.2 de la Ley Concursal, la responsabilidad de la entidad que aseguró la restitución de esas cantidades se rige por la normativa aplicable a la obligación asumida. Esta normativa es la Ley 57/1968, en cuya virtud fue concedida la garantía. El art. 3 de esta ley atribuye al contrato de seguro o aval, unido al documento fehaciente en que se acredite la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda, carácter ejecutivo y constituye jurisprudencia de la Sala que el art. 1 permite al comprador dirigirse simultáneamente contra el promotor vendedor y su aseguradora o avalista para exigirle solidariamente la devolución de las cantidades anticipadas cuando se cumpla el presupuesto legal. En virtud de ello la Sala concluye que la adhesión de la compradora al convenio del concurso no altera el derecho de dichos compradores a dirigirse contra la aseguradora para la restitución garantizada en caso de incumplimiento de la obligación de la promotora.

El acuerdo alcanzado entre la promotora concursada y los dos compradores demandantes, con posterioridad a la aprobación del convenio, por el que se resolvía el contrato de compraventa, no libera a quien aseguró la devolución de las cantidades pagadas, sino que constituye el cumplimiento del presupuesto legal para que los compradores puedan ejercitar la acción contra la aseguradora en reclamación de dichas cantidades, pues la resolución convenida es posterior a que se hubiese incumplido el plazo de entrega de la vivienda y ante la imposibilidad de cumplimiento. No estamos ante un desistimiento por mutuo disenso, al que nos referimos en la Sentencia 133/2015 de 23 de marzo, sino ante un incumplimiento que motiva la resolución de mutuo acuerdo».

- g) Se ha declarado la responsabilidad solidaria de los administradores de una sociedad promotora, frente a los compradores, por el daño consistente en no haber podido éstos recuperar las cantidades anticipadas por no haberse constituido la garantía correspondiente. En el supuesto contemplado en la STS, 1ª, 23.05.2014 (Roj:2037/2014; MP: Sebastián Sastre Papiol) «se dan todos los presupuestos para que deba prosperar la acción individual de responsabilidad de acuerdo con la doctrina sentada por esta Sala, que son: i) Incumplimiento de una norma, en el presente caso, Ley 57/1968, debido al comportamiento omisivo de los administradores; ii) imputabilidad de tal conducta omisiva a los administradores, como órgano social; iii) que la conducta antijurídica, culposa o

negligente, sea susceptible de producir un daño; iv) el daño que se infiere debe ser directo al tercero que contrata, en este caso, el acreedor, sin necesidad de lesionar los intereses de la sociedad y v) relación de causalidad entre la conducta contraria a la ley y el daño directo ocasionado al tercero, pues sin duda el incumplimiento de la obligación de garantizar la devolución de las cantidades ha producido un daño al comprador que, al optar, de acuerdo con el art. 3 de la Ley, entre la prórroga del contrato o el de la resolución con devolución de las cantidades anticipadas, no puede obtener la satisfacción de ésta última pretensión, al no hallarse garantizadas las sumas entregadas. *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».*

2.5. Excepciones que excluyen la resolución del contrato

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», nueva doctrina interpretativa sentada por la STS de Pleno 20.01.2015 (Roj: 429/2015), que «no excluye que la “rescisión” o resolución del contrato pueda denegarse, conforme a los principios generales, por mala fe o abuso del derecho del comprador».

Debemos recordar a estos efectos que el art. 1258 CC, matizando el principio de estricta sujeción a lo pactado contenido en el art. 1091 del propio Código, obliga a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según la naturaleza del contrato, «sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley».

De ahí que nos fijemos en las circunstancias tenidas en cuenta por la jurisprudencia reciente para denegar las pretensiones resolutorias de los compradores de viviendas: En el caso contemplado en la STS, 1ª, 10.12.2012 (Roj: 8161/2012), la sentencia de primera instancia declaró probado que la necesidad de garantía había decaído porque la promoción en la que se encontraba la vivienda comprada estaba concluida, y la de apelación consideró que la falta de constitución de la garantía solo podía comportar en este caso algún tipo de responsabilidad administrativa por estar la obra concluida, de modo que no procedía declarar resuelto el contrato por «un incumplimiento más aparente que real, pues no afecta al interés del acreedor». Pues bien, «si a lo anterior se une que la parte hoy recurrente no mencionó en absoluto el incumplimiento de la Ley 57/1968 como causa de resolución de la compraventa en su burofax de 3 de diciembre de 2007 y que su demanda la interpuso precisamente cuando advirtió como inminente la disposición del vendedor a cumplir su obligación de entrega de la casa objeto de la compraventa, la conclusión ha de ser la de desestimar el motivo también

en esta otra cuestión porque, de aceptar su planteamiento, se llegaría al absurdo de erigir la falta de garantía sobre las cantidades entregadas a cuenta del precio en causa de resolución de la compraventa, por sí sola, incluso después de terminada la vivienda y entregada al comprador, lo cual corrobora que la gravedad del incumplimiento de la Ley 57/1968 debe ser valorada en función de la finalidad propia de la ley y no desde una perspectiva puramente formal desligada del verdadero interés del comprador».

En la STS, 1ª, 11.04.2013 (Roj: 2254/2013) se declara que «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 oponer tanto 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 (artículo 1274 del Código Civil). 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. [...]. La parte recurrente trae a colación la cuestión del aval a los únicos efectos corroborar el incumplimiento contractual de la vendedora [...] observándose con claridad que su exigibilidad cuando la vivienda ha sido ya puesta a disposición del adquirente, aparte de ser contraria a la buena fe y su proyección en los actos propios, carece de función o de sentido pues refleja que lo que realmente se pretende no es otra cosa que el incumplimiento resolutorio de la vendedora por el retraso producido respecto del plazo establecido».

La misma idea subyace en la STS, 1ª, 19.07.2013 (Roj: 4423/2013; MP: Francisco Marín Castán) que «por más que no pueda compartirse la consideración de la garantía como una obligación meramente accesorio, lo cierto es que los hechos probados no revelan un incumplimiento esencial de la parte vendedora que se mostró dispuesta a cumplir de forma eficaz y satisfactoria en cuanto fue requerida para ello, sino el aprovechamiento por la parte compradora del retraso de aquella para desvincularse del contrato de una forma claramente oportunista, imponiéndole en un momento dado unas exigencias que, según el desarrollo de las relaciones entre los contratantes hasta entonces, merecen calificarse de contrarias a la buena fe contractual».

Determinante para la solución de la cuestión contemplada en la STS de 05.05.2014 (Roj: 2038/2014; MP: Francisco Javier Arroyo Fiestas) es que: «el comprador requiere de resolución al vendedor cuando la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada. Es decir, cuando el vendedor es requerido de resolución la vivienda estaba físicamente terminada y con licencia de primera ocupación, por lo que la resolución no podía plantearse por el comprador una vez que la vivienda estaba terminada y en disposición de ser entregada, habiendo requerido previamente el vendedor para la

consumación del contrato. Remitiéndose a la STS 4 de febrero de 2014, en la que se afirma que la compradora debió optar entre la resolución o la prórroga del contrato y cuando opta, la vendedora ya estaba en condiciones de entregar la vivienda, es decir, el contrato había sido cumplido por la vendedora».

La STS, 1ª, 19.12.2014 (Roj: 5377/2014; MP: Eduardo Baena Ruiz) afirma que «el mero retraso en el pago o en la entrega de la cosa no siempre produce la frustración del fin práctico perseguido por el contrato, porque el retraso no puede equipararse en todos los casos al incumplimiento. La situación de retraso en el cumplimiento puede dar lugar a la constitución en mora, cuando se dan los presupuestos que entre otros señala el artículo 1101, 1096 y 1182 del Código civil, pero no necesariamente a la resolución. Su carácter de remedio excepcional, frente al principio de conservación del negocio, se ha traducido en que la jurisprudencia haya venido exigiendo, además de que quien promueve la resolución cuando se funda en las obligaciones que le correspondían, que se aprecie en quien insta la resolución un “interés jurídicamente atendible”, expresión mediante la cual se expresa la posibilidad de apreciar el carácter abusivo o contrario a la buena fe, o incluso doloso que puede tener la pretensión de resolución cuando se funda en un incumplimiento más aparente que real por no afectar al interés del acreedor en términos sustanciales o encubrir la posibilidad de conseguir un nuevo negocio que determinaría un nuevo beneficio». Reglas parecidas se encuentran en vigor en España a partir de la Convención de las Naciones Unidas sobre contratos de compraventa internacional de mercaderías, hecha en Viena el 11 de abril de 1980 y ratificada por España en 1991. Así en el artículo 49.1, al tratar del incumplimiento del vendedor, se dice que se podrá resolver cuando esta conducta constituya «un incumplimiento esencial del contrato», pero en el apartado 2 se precisa que «si el plazo de entrega no se ha pactado o, en su defecto, que sea de tal entidad, grave y esencial, como para que con él se frustre el fin del contrato o la finalidad económica del mismo, esto es capaz de producir insatisfacción de las expectativas de la parte perjudicial del mismo, lo que hace necesario examinar el valor del plazo en este tipo de contratos y si su inobservancia debe llevar indefectiblemente al incumplimiento definitivo del contrato».

Respecto de si la extinción del contrato de compraventa por mutuo disenso faculta o no al comprador para exigir del avalista la devolución de las cantidades anticipadas y ante la inexistencia de doctrina jurisprudencial específica, la STS, 1ª, 23.04.2015 (Roj: 1425/2015; MP: Francisco Marín Castán), afirma que: «La garantía de las cantidades anticipadas no puede subsistir si el contrato de compraventa se extingue, como en el presente caso, por mutuo disenso del comprador y vendedor antes de la fecha establecida para la entrega de la vivienda», porque según el art. 1874 CC «[l]a obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor» y conforme al art. 68 de la Ley del contrato de Seguro, relativo al seguro de caución, el riesgo asegurado es «el incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones legales o contractuales». Además, «la diferencia entre la resolución del contrato por incumplimiento y la extinción del contrato por mutuo disenso, modo de extinción de

las obligaciones no contemplado expresamente en el art. 1156 CC pero unánimemente admitido por la doctrina y jurisprudencia conforme al principio de la autonomía de la voluntad presente en el art. 1255 CC, ha sido reconocido por la jurisprudencia, hasta el punto de poder apreciarse incongruencia en una sentencia que acuerde la extinción o resolución por mutuo disenso si lo solicitado fue su resolución por incumplimiento. Cuestión distinta sería que la extinción del contrato de compraventa por mutuo disenso hubiera sido posterior al vencimiento del plazo contractual para la entrega de la vivienda, pues en tal caso el incumplimiento del vendedor ya se habría producido y, de no cumplir él con la devolución de las cantidades anticipadas, tendría que hacerlo su garante. De lo antedicho no resulta que el demandante-recurrido haya perdido su derecho a recuperar la cantidad anticipada sino, únicamente, que no puede exigir su pago a la entidad avalista y sí en cambio, como de hecho se le ha reconocido por la administración concursal de la promotora, intentar satisfacer su crédito en el concurso». Procede fijar la siguiente doctrina jurisprudencial: «La extinción por mutuo disenso de los contratos de compraventa de vivienda sujetos a la Ley 57/1968 extingue también la garantía de las cantidades anticipadas a cuenta del precio siempre que ese mutuo disenso sea anterior al vencimiento del plazo para el inicio de la construcción o, si esta ya se hubiese iniciado cuando se celebró el contrato de compraventa, al vencimiento del plazo establecido para la entrega de la vivienda».

«Se deniegan pretensiones resolutorias de los compradores de viviendas cuando, en función de las circunstancias de caso, resulta patente que en realidad encubren incumplimientos oportunistas de los propios compradores carentes de un interés jurídicamente protegible. [...]. Que la invocación del retraso de la licencia de primera ocupación en la demanda del hoy recurrente fue meramente oportunista y contraria a la buena fe [...]; su actitud constantemente elusiva frente a los requerimientos de cumplimientos hechos por la vendedora una vez obtenida la licencia de primera ocupación; y en fin, de la invocación en su demanda de la falta de aval como otro incumplimiento más de la vendedora; es decir, una vez que, terminada la vivienda y obtenida la licencia de primera ocupación, ya no tenía sentido la garantía de las cantidades anticipadas». En suma, como aprecia la sentencia recurrida, el comprador sólo pretendía desvincularse del contrato por intereses subjetivos ajenos al contrato mismo, a su causa, sin un interés jurídicamente atendible, invocando la falta de aval como «un mero artificio», y en conclusión, faltando en su conducta a las «exigencias imperativas éticas clamadas por la conciencia social, en el lugar y momento histórico determinado» (STS, 1ª, 30.04.2015, Roj: 1708/2015; MP: Francisco Marín Castán). Semejante es el caso contemplado en la STS, 1ª, 10.09.2015 (Roj: 3723/2015; MP: Francisco Marín Castán), en el que resulta acreditado que, «aun cuando la vendedora ciertamente se retrasó unos meses en la entrega de la vivienda, también es un hecho probado, no cuestionable en casación, que la compradora demandada, ahora recurrente, nada dijo sobre dicho retraso cuando fue requerida por la entidad vendedora para escriturar una vez que la vivienda estaba concluida y en plena disposición de ser entregada. [...]. El que fuera únicamente tras la interposición de la

demanda cuando la compradora hizo alusión a dicho retraso en la entrega como causa resolutoria determina que no proceda amparar dicha pretensión resolutoria».

Declara la STS, 1ª, 30.04.2015 (Roj: 1702/2015; MP: Xavier O'Callaghan Muñoz) no haber lugar al recurso de casación interpuesto contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla en la que se expresaba lo siguiente: «que la licencia de primera ocupación se había obtenido dentro del plazo y el vendedor había permitido al comprador el uso de la vivienda con anterioridad a la entrega formal y que por esta autorización pudo amueblarla y acondicionarla para ser habitada. Por esta razón lo único que faltaba por cumplir era el otorgamiento de escritura pública como requisito formal, requisito para cuyo cumplimiento mostró su disposición la vendedora al ser requerida y que por ello dependía de la sola voluntad del comprador», y se concluye que «el plazo se cumplió y el retraso no fue el del cumplimiento del contrato sino en el otorgamiento de la escritura, retraso que no más que de días [...]. Tanto más cuanto el comprador tuvo posesión –esporádica, es bien cierto- antes del plazo final, una *traditio ficta*».

«La indeterminación del plazo de entrega de las viviendas no puede operar en contra del vendedor cuando la ambigüedad obedezca a la conveniencia del comprador, ni cuando el comprador con pretensiones oportunistas intenta resolver precisamente el contrato cuando sepa que la vivienda le va a ser entregada en un plazo breve, como sucede en el caso resuelto en la STS, 1ª, 20.05.2016 (Roj;2298/2016; MP: Francisco Marín Castán), en el que lo determinante es que el comprador en ningún momento mostró interés alguno en se fijara un plazo de entrega, no fue querido o fijado por las partes como esencial, sino como un plazo orientativo, y, dada la finalidad de inversión buscada por el comprador, resultaba favorecido por el retraso en la medida en que con el tiempo el precio de las viviendas podía incrementarse».

3. DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DE LA LOE, RELATIVA A LA PERCEPCIÓN DE CANTIDADES A CUENTA DEL PRECIO DE LA CONSTRUCCIÓN

3.1. *Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas*

Establece el apartado Uno de la DA 1ª LOE:

«1. 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, deberán cumplir las condiciones siguientes;

a) Garantizar, desde la obtención de la licencia de edificación, 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 llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de la vivienda.

b) Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de entidades de crédito 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.

2. La garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero».

Respecto al contenido de este apartado Uno podemos afirmar que:

- a) Se reitera, entre las obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas, la de garantizar la devolución de las cantidades entregadas por los compradores, y sus intereses legales. En las SSTS, 1ª, 09.03.2016 (Roj: 987/2016) y 17.03.2016 (Roj: 1209/2016; MP: Francisco Marín Castán) donde procede estimar la demanda para condenar a la entidad de crédito demandada a pagar a los demandantes la suma de las cantidades anticipadas e ingresadas en la cuenta del promotor abierta en dicha entidad, incrementada con los intereses legales devengados desde su ingreso, aunque no al tipo del 6% anual establecido en el art. 3 de la Ley 57/1968, como se pedía con carácter principal, pues esta norma debe entenderse derogada por la DA 1ª c) de la LOE, en su redacción aplicable al caso por razones temporales, anterior por tanto a la derogación de la Ley 57/1968, que establece «los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución» (GALLEGO DOMÍNGUEZ 2015:23-74).
- b) No se distingue, como sí se hacía en la Ley 57/1968, entre cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa y entregadas por otros conceptos, tales como reserva, opción, arras, etc., pero siempre que dichas cantidades finalmente constituyan precio de la compraventa.
- c) Obligación a cargo del promotor sin distinción de clases de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.
- d) *Se ha suprimido la mención del destino de la vivienda.* En el art. 1 de la Ley 57/1968 sí se aludía a viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial, precepto que, como expusimos, ha sido objeto de una interpretación extensiva por la jurisprudencia [SSTS 20.01.2015 (Roj: 429/2015) y 30.04.2015 (Roj: 1708/2015)].

- e) La garantía debe prestarse mediante contrato de seguro de caución o aval solidario. En la ley 57/1968, únicamente se mencionaba la obligación de garantizar mediante contrato de seguro para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega de las viviendas. En el art. 1.1 de la Ley 57/1968 se indicaba este mismo alcance de la garantía, pero añadiendo «por cualquier causa», lo que ha servido al TS para fijar la responsabilidad del avalista solidario como autónoma y de forma independiente, negándole la posibilidad de oponer excepciones al amparo del art. 1853 CC, respecto de los motivos de retraso, esencial o no, en la entrega de la vivienda.
- f) Especial atención requiere que nos detengamos en el *momento de la constitución de la garantía*. En el apartado Uno.1.a) de la DA 1ª LOE se menciona que la obligación de prestar garantía nace para el promotor desde la obtención de la licencia de edificación. Texto que proviene de una enmienda de CiU al Proyecto de ley (nº 45) y del que se afirma que provoca un paso atrás de gigante respecto de la situación anterior (Ley 57/1968), y lo que se está salvando son los intereses de las aseguradoras y de los bancos a costa del consumidor (GONZÁLEZ TAUSZ, 2015). El riesgo de una promoción inmobiliaria para un consumidor está en la fase anterior a la licencia de obras. De hecho, el 80% de las reclamaciones son por anticipos realizados en fase previa en la obtención de licencia, por ello la práctica totalidad de los siniestros en este ramo de seguros se produce en esa fase incipiente donde el promotor se hace con un suelo muy prematuro desde el plano urbanístico y percibe fuertes sumas de dinero de particulares que no tienen noción de lo compleja y larga que puede ser la tramitación. Prueba de ello es el mecanismo ilegal, según la STS de Pleno 13.09.2013 (Roj: 4496/2013), que intentó plantear la aseguradora ASAGA de dividir la cobertura en dos tramos temporales: en el primero se garantizaba que el dinero fuera al destino prometido, es decir el riesgo era nulo pues bastaba con intervenir las cuentas, y en el segundo tramo se garantizaba el buen fin de los anticipos.

FERNÁNDEZ MANZANO Y RUIZ ECHAURI (2015: 107), se preguntan «¿qué sucede en aquellos supuestos, principalmente, en proyectos impulsados por cooperativas, en los que el proyecto se inicia y se realizan aportaciones por los adquirentes de las viviendas muchos años antes de que se obtenga la licencia de edificación? Supuestos que son los que más problemas han generado en los últimos años, porque, ante la falta de regulación que ahora persiste, las entidades aseguradoras ofrecieron al mercado un producto de seguro de caución que permitiese llevar adelante estos proyectos –que sin dicha garantía no hubiesen visto la luz–, de forma que se garantizaba que todas las cantidades aportadas por los futuros adquirentes de viviendas (fundamentalmente cooperativistas) se destinasen exclusivamente a atender gastos previstos en el plan financiero del proyecto promotor y no a otras finalidades distintas. Seguiremos –afirman– 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 falta 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».

Si bien es la principal objeción que se realiza al nuevo texto, dada la finalidad de garantía que se pretende, podríamos concluir que dicha obligación existe tal como se indica en el último párrafo del apartado Tres, y por lo tanto el promotor debe entregar la póliza individualizada del contrato de seguro o el aval bancario, en el momento del otorgamiento del contrato de compraventa, aun cuando el promotor todavía no haya solicitado u obtenido la licencia de construcción. Sin embargo, «el momento decisivo no debe ser el del otorgamiento del contrato de compraventa –que de hecho el promotor puede dilatar cuanto quiera, jugando con las formas negociales– sino el momento de la primera entrega de cantidades, aunque ello se documente como precontrato, contrato de arras o con cualquier otro epíteto de fantasía. Además, en las cooperativas de viviendas no existe –ni puede existir– un contrato de compraventa de esta clase» (CARRASCO PERERA, 2015).

- g) Las cantidades anticipadas por los adquirentes deben percibirse a través de entidades de crédito 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 vivienda.

Nos encontramos con una transcripción literal del art. 1.2 Ley 57/1968, por lo que según la doctrina jurisprudencial consolidada, se trata de una obligación impuesta al promotor, no al adquirente, quien no pierde su garantía por el hecho de acreditar el ingreso de las cantidades en la cuenta especial (la única condición exigible al adquirente sigue siendo la efectividad de las entregas).

Se mantiene la exigencia de una «cuenta especial», aunque decenios de jurisprudencia han consolidado la tesis de que la existencia de esta cuenta especial no es una condición de la exigibilidad de la garantía, porque los compradores no pueden controlar ni su apertura ni su mantenimiento. Al igual que se mantiene la interpretación de que se trata de una obligación del promotor, sea cual sea el medio o forma en que percibió las cantidades. Es por ello que ha desaparecido el apartado b, que establecía en la DA 1ª, ahora modificada, lo siguiente: «La garantía que se establece en la citada Ley 57/1968 se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley».

Se sigue exigiendo a la entidad de crédito que en el momento de la apertura de la cuenta especial, bajo su responsabilidad, exija al promotor la garantía. En este punto, hubiera sido deseable una mayor concreción para delimitar la responsabilidad de la entidad de crédito frente al adquirente así como delimitar el alcance cuantitativo de esta garantía. Y es que la operatividad de esta garantía secundaria depende, según CARRASCO PERERA (2015), «de que la entidad sepa realmente que la cuenta se abre para el ingreso de los pagos por cantidades adelantadas. Por lo demás, no se sabe muy bien cómo “exigirá la garantía” la entidad de crédito, pues ha desaparecido la póliza global de caución, sustituida por pólizas individuales aisladas, con lo que ya no puede hablarse de “garantía” global, sino de garantías singulares, que la entidad financiera no podrá controlar efectivamente cuando se abra la cuenta, ya que en ese momento no existirá ningún pago adelantado, todavía». Para AÑÓN CALVETE (2015), «si lo que se pretende es que la entidad de crédito responda de todas las cantidades entregadas por el adquirente, aun cuando el promotor no las haya ingresado en esta cuenta, sobra la emisión del aval como instrumento de garantía».

- h) No existe límite cuantitativo de la garantía. Expresamente se afirma que «la garantía se extenderá a las cantidades aportadas por los adquirentes, incluidos los impuestos aplicables, más el interés legal del dinero», en los mismos términos en que se venían pronunciando las SSTs 05.05.2014 (Roj: 2038/2014) y 30.04.2015 (Roj: 1708/2015).

3.2. *Requisitos de las garantías*

El apartado Dos.1 de la DA LOE establece los requisitos que deben de reunir los seguros de caución para servir como garantía de las cantidades anticipadas:

- a) Se suscribirá por el promotor (tomador del seguro, a quien corresponderá el pago de la prima por todo el periodo del seguro hasta la elevación a escritura pública del contrato de compraventa, según el apartado Dos.1.c.) una póliza de seguro individual por cada adquirente (corresponde la condición de asegurado, según el apartado dos.1.d), al adquirente o adquirentes que figuren en el contrato de compraventa) en la que se identifique el inmueble para cuya adquisición se entregan las cantidades anticipadas.

Se elimina el concepto de póliza colectiva y se suprime el sistema de doble póliza (colectiva e individual) establecido por la Ley 57/1968 y la Orden de 29 de noviembre de 1968 para mejorar el sistema de protección de los adquirentes de viviendas. Sin embargo, como afirma CARRASCO PERERA (2015), la jurisprudencia «ha negado la virtualidad de la exigencia de pólizas individuales, a pesar de los textos normativos previgentes. Una vez que los particulares han hecho los

pagos, y el promotor había concertado la póliza global, ya no se exigía de hecho más, y no se cargaba sobre las espaldas del comprador el seguimiento y control de pólizas individuales que tendrían que actualizarse sucesivamente a medida que hicieran los pagos».

- b) La suma asegurada incluirá 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 legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega de la vivienda por el promotor. En consecuencia, se puede afirmar que no existe límite garantizado, sino que la póliza del contrato de seguro comprende todas las cantidades contempladas en el contrato, aun cuando la póliza se emita por cantidad inferior, ello en concordancia con la doctrina fijada en las SSTs, 1ª, 03.07.2013 (Roj: 4567/2013) y 07.05.2014 (Roj: 2391/2014).

Por consiguiente, el seguro de caución garantizará todas las cantidades desde la fecha en que las mismas se entreguen, pero la garantía solo será obligatoria desde que se obtenga la licencia de edificación por el promotor. Ello pone de nuevo de manifiesto que «la nueva regulación no soluciona las situaciones de inseguridad jurídica a la hora de asegurar esas cantidades anticipadas en las fases iniciales de los proyectos promotores. Es evidente que en la práctica se realizan aportaciones, en especial por parte de cooperativistas que se unen en un proyecto promotor en fases muy embrionarias del mismo, cuando aún restan años para el inicio de la fase de construcción de las viviendas, y que el promotor no tendría ninguna obligación de contratar un seguro o aval que garantice tales cantidades hasta el momento en que obtenga la licencia de edificación» (FERNÁNDEZ MANZANO y RUIZ ECHAURI, 2015: 106).

- c) El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro. La falta de pago de la prima por el promotor no será, en ningún caso, excepción oponible. Pero desde luego sí será oponible, según CARRASCO PERERA (2015), que la aseguradora haya resuelto el contrato por falta de este pago, como lo permite la Ley 50/1980, de 8 de octubre de Contrato de Seguro, (en adelante LCS), y que esta resolución sea comunicada y opuesta al comprador. Autor que se pregunta si ¿podrá oponer el asegurador que el contrato de seguro no es «propia» un seguro de cantidades adelantadas, sino uno de los conocidos como Seguro Tramo I, cuya duración se extingue cuando las cantidades adelantadas por los cooperativistas o compradores han sido invertidas en la compra del solar? ¿No podrán las aseguradoras celebrar con promotores de vivienda otro seguro de cantidades adelantadas que el que se contiene en la DA 1ª LOE? Ésta, afirma, era la cuestión más controvertida y la que bien hubiera merecido un tratamiento del legislador.

- d) Como venía sosteniendo la jurisprudencia, 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, por lo que afirma el texto que «la duración del contrato de seguro no podrá ser inferior a la del compromiso para la construcción y entrega de las viviendas». Sin embargo una cuestión controvertida y problemática ha sido el efecto que la prórroga, concedida por el comprador al promotor, tendría sobre la obligación del garante, que siempre se pactaba a fecha cierta. No se trata de una cuestión baladí, porque en la casi totalidad de promociones el plazo previsto en el contrato no se respeta, y las partes han de concederse un nuevo plazo más o menos largo. El nuevo texto, dispone que «en caso de 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». Por tanto, está claro que promotor y aseguradora «pueden prorrogar», pero, ¿deben prorrogar? ¿La prórroga del contrato de compraventa arrastra la del seguro, haya o no prórroga y pago de nueva prima? Se trata de interrogantes a las que se tendría que haber dado respuesta (CARRASCO PERERA, 2015).
- e) La exigibilidad del pago del seguro se hace depender de las siguientes condiciones:
- Que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido. Se trata de una de las cuestiones más problemáticas históricamente y que hubiera merecido una solución legal clara. La última jurisprudencia del TS afirma que «el retraso en la entrega, aunque no sea especialmente intenso o relevante, constituye un incumplimiento del vendedor que justifica la relevancia del contrato por el vendedor».
 - El asegurado debe requerir de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades aportadas a cuenta.
 - Podrá el asegurado reclamar directamente al asegurador cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.
 - El asegurador debe abonar la indemnización en el plazo de 30 días a contar desde que se formule la reclamación. Plazo de trascendencia a los efectos del devengo del interés del art. 20 LCS (GALLEGO DOMÍNGUEZ 2015:50-69).
 - La entidad aseguradora podrá comprobar durante la vigencia del seguro los documentos y datos del promotor-tomador que guarden relación con las obligaciones contraídas frente a los asegurados.

- No serán indemnizables en ningún caso las cantidades que no se acredite que fueron aportadas por el asegurado.
- f) El asegurador podrá reclamar al promotor-tomador las cantidades satisfechas a los asegurados, a cuyo efecto se subrogará en los derechos que correspondan a estos.

De la literalidad de la norma y teniendo en cuenta que esta regulación tiene carácter de ley especial frente a la LCS, ley general, el asegurador de esta modalidad de seguro de caución, a juicio de FERNÁNDEZ MANZANO y RUIZ ECHAURI (2015: 108), «no tiene ya un derecho de reembolso frente al tomador, como establece el art. 68 LCS, sino un derecho de subrogación». Resulta contradictoria, afirman, la redacción final del precepto con lo manifestado en la justificación de la Enmienda nº 73 del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso, en la que se dice que «se dejan abiertas todas las posibilidades que brinda nuestra legislación para que el asegurador que hubiera satisfecho una indemnización pudiera recobrar la misma, tal como se prevé en el artículo 68 LCS, no sólo subrogándose en los derechos que correspondan al comprador de la vivienda, sino también ejercitando una acción de reembolso contra el promotor de la vivienda en base al artículo 1911 del Código Civil». Si bien el alcance de esta modificación en la práctica será limitado, porque en muchas ocasiones nuestros tribunales, en especial en procedimientos concursales de los promotores, ya consideraban que el asegurador se subrogaba en la posición de los asegurados, sin que naciese *ex novo* un derecho distinto del asegurador en el momento del pago de la indemnización. No obstante, una consecuencia práctica importante será que el derecho de reembolso permite al asegurador reclamar al tomador «todo pago hecho por el asegurador» en los términos del artículo 68 LCS, incluyendo, por ejemplo, honorarios de abogados por asesoramiento extraprocesal al asegurador, en caso de subrogación en la posición del asegurado, solo podrá reclamarse al promotor la indemnización abonada al asegurado».

- g) En el caso de que la entidad aseguradora hubiere 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. Se pregunta CARRASCO PERERA (2015): ¿se trata de una prohibición legal de disponer?, ¿se requiere constancia en el Registro de la Propiedad?, ¿es oponible a otros compradores de buena fe?, ¿por qué no ha de poder enajenarlo, si a la entidad aseguradora le basta obtener una anotación de embargo para asegurar su vía de regreso?
- h) En todo lo no específicamente dispuesto, le será de aplicación la LCS. Así, en cuanto al plazo de prescripción de la acción de seguro, según lo establecido en la LCS, el plazo de prescripción del asegurado contra la compañía es de dos

años. Un amplio sector jurisprudencial estaba aplicando el plazo de prescripción genérico de 15 años de las acciones personales del art. 1964 CC. La Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, ha modificado el art. 1964 CC reduciendo dicho plazo a 5 años (GALLEGO DOMÍNGUEZ 2015: 26).

El apartado Dos.2 de la DA 1ª regula los requisitos que deberá cumplir un aval para que pueda servir como garantía de las cantidades anticipadas en la construcción:

a) El límite cuantitativo del aval será la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato, incluidos impuestos e incrementada en el interés legal del dinero desde la entrega efectiva del anticipo hasta la fecha prevista de la entrega por el promotor. No existe límite cuantitativo, al igual que sucede con las pólizas de contrato de seguro, y comprende el aval todas las cantidades contempladas en el contrato, aun cuando se emita por cantidad inferior, en sintonía con la doctrina jurisprudencial fijada por el TS.

b) La exigibilidad del pago del aval se hace depender de las siguientes condiciones:

- Que la construcción o no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido.
- El beneficio del aval requiera de manera fehaciente al promotor para la devolución de las cantidades y este en el plazo de 30 días no haya procedido a su devolución.
- Podrá reclamar el beneficiario directamente al avalista cuando no resulte posible la reclamación previa al promotor.

c) Transcurrido un plazo de dos años, a contar desde el incumplimiento por el promotor de la obligación garantizada sin que haya sido requerido por el adquirente, se produce *ope legis* la caducidad del aval. ¿Pero, qué pasa con la prórroga? El apartado cuatro contempla la posibilidad de que pueda el comprador conceder prórroga al promotor, 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.

3.3. Información contractual y publicidad

En los contratos de adquisición de cualquier tipo de viviendas y régimen de edificación deberá hacerse constar expresamente:

a) La obligación del promotor de devolver las cantidades percibidas a cuenta, incluidos impuestos e intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o

no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculden para la ocupación de la vivienda.

La referencia a la licencia de primera ocupación de la vivienda resulta innecesaria, tanto en este apartado como en los anteriores cuando se configura la obligación de garantía, pues el criterio jurisprudencial reiterado, como hemos advertido anteriormente, es el de considerar incumplida la obligación de entrega si no va acompañada del documento administrativo que posibilita la ocupación y la contratación de servicios mínimos para que la construcción sea habitable.

b) La identificación del contrato de seguro o aval bancario y de la entidad que los presta.

c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

La publicidad de la promoción debe contener una mención especial acerca de que el promotor ajustará su actuación y contratación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la LOE, haciendo mención expresa de la entidad aseguradora o avalista garante, así como de la entidad de crédito en la que figura abierta la cuenta especial en la que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas.

Sigue en vigor el RD 515/1989 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas (en adelante RD 515/1989), si bien hubiera sido conveniente su actualización. Esta norma se dictó en desarrollo de la entonces Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que establecía, al igual que la actual, el derecho básico de los consumidores y usuarios a «la información correcta sobre los diferentes productos o servicios» y la educación o divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute, derechos de prioritaria protección cuando guardan relación directa con productos o servicios de uso común, ordinario y generalizado como la vivienda¹².

Las normas del RD 515/1989 son de aplicación a la oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas que se efectúe en el marco de

¹² En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, sobre información a suministrar al consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda, respecto de la venta de viviendas en proyecto o construcción, exige en su art. 6, la entrega gratuita a todos los interesados que lo soliciten de un Documento Informativo Abreviado, en el que, entre otros datos, debe aparecer: «n) Fecha de entrega de la vivienda, sus anejos, zonas comunes o elementos accesorios. *Será válida la fecha en la que conste, al menos, el trimestre y el año*».

una actividad empresarial o profesional, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores. Se impone al promotor la obligación de que la información sea especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta, impuestos y medio de pago y garantías que deba constituir el comprador.

Cuando se trata de viviendas que no se encuentren totalmente terminadas, el promotor debe tener a disposición del público y de las autoridades competentes copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías a las que se refería la Ley 57/1968, por lo que en el mismo sentido debe entenderse que la referencia se debe hacer a la DA 1ª LOE.

La publicidad mediante folletos o documentos similares debe contener, entre otras menciones, la referencia a las garantías constituidas para garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores.

El promotor debe observar determinadas obligaciones de información contractual, en el sentido de que estén redactados con la debida claridad y sencillez, sin referencia o remisión a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la celebración del contrato, deben responder a los principios de buena fe y justo equilibrio de las contraprestaciones; lo que, entre otras, implica la prohibición de inclusión de cláusulas que no reflejen con claridad u omitan, en los casos de pago diferido, la cantidad aplazada, el tipo de interés anual sobre los saldos pendientes de amortización y las condiciones de amortización de los créditos concedidos y las cláusulas que de cualquier forma faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato, o que impongan un incremento del precio por servicios, accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnizaciones o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador o arrendatario con independencia del contrato principal; las que supongan la repercusión al comprador o arrendatario de fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no los sean directamente imputables, y por último las que impongan, en la primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por Ley o por naturaleza corresponden al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división o cancelación).

3.4. Ejecución de la garantía

Tal como anteriormente establecía la Ley 57/1968, el adquirente, ante el incumplimiento del promotor, puede 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 período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda.

La DA 1ª LOE ha optado por incorporar la dicción literal del art. 3 de la Ley 57/1968, hablando todavía de *rescisión*.

Pero la póliza de contrato de seguro y el aval han dejado de ser título ejecutivo. El art. 3 de la Ley 57/1968 establecía que dichos documentos de garantía unidos al documento fehaciente acreditativo de la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda, tendrían carácter ejecutivo a los efectos del actual art. 517.9 de la LEC, por lo que el adquirente no tendrá más que la vía del juicio declarativo que corresponda por su cuantía (ESTRUCH ESTRUCH, 2011:1003-1025).

La eliminación de la ejecutividad de la póliza o del aval bancario no permitirá, como anteriormente, solicitar la devolución directa de lo pagado al promotor o aseguradora y banco (y si no pagaban se iba en vía ejecutiva judicial a reclamarlo, de forma más rápida, segura y barata que la ordinaria).

3.5. *Cancelación de la garantía*

La garantía prestada por el promotor queda sin efecto, en cuanto al aval, por su caducidad, que se producirá *ope legis* por el transcurso de dos años, a contar 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.

En cuanto al contrato de seguro y al aval, quedarán sin efecto cuando se reúnan las dos siguientes circunstancias:

- Expedición de la cédula de habitabilidad, la licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculte para la ocupación de la vivienda.
- Acreditación por el promotor de la entrega de la vivienda al adquirente entendiéndose cumplida esta condición en caso de que el adquirente rehúse recibir la vivienda.

3.6. *Infracciones y sanciones*

Dispone el art. 6 de la Ley 57/1968, que «el incumplimiento por el promotor de lo dispuesto en esta Ley será sancionado con una multa [...]». En el apartado Siete de la DA 1ª LOE se establece que:

«El incumplimiento de las obligaciones anteriores constituye infracción en materia de consumo, aplicándose lo dispuesto en el régimen sancionador general sobre protección de los consumidores y usuarios previsto en la legislación general y en la normativa autonómica correspondiente, sin perjuicio de las competencias atribuidas por la normativa vigente a la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.»

El incumplimiento de la obligación de constituir garantía a la que se refiere el apartado uno.1 de esta disposición 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 Comunidades Autónomas.

Además de lo anterior, se impondrán al promotor, incluido el supuesto de comunidades de propietarios o sociedad cooperativa, las infracciones y sanciones que pudieran corresponder conforme a la legislación específica en materia de ordenación de la edificación».

Por tanto, y como advierte CARRASCO PERERA (2015), «las sanciones administrativas previstas con anterioridad se impondrían sólo al promotor que no hubiera concertado la garantía debida. Ahora, y sin matices, el incumplimiento de las obligaciones impuestas en esta disposición constituye infracción de consumo. Pero no es el promotor el único que puede incumplir esta norma. También el Banco que no vigila la constitución de la garantía, el banco que no se cuida del destino de fondos en la cuenta especial, la aseguradora o el avalista que no cumple las obligaciones (¡incluso las de pago!) que le impone la norma».

4. CONCORDANCIA DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL 1ª LOE CON LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO

Las modificaciones introducidas en la DA 1ª LOE no contradicen básicamente la doctrina jurisprudencial fijada a través de las Sentencias del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo:

- a) Las cantidades entregadas por el comprador debe ingresarlas el vendedor en la cuenta especial y destinarlas únicamente a los fines de la construcción [STS 30 abril 2015 (Roj: 1930/2015)].
- b) Aun cuando el comprador satisfaga las cantidades mediante efectos cambiarios, no pierde la garantía constituida a su favor, pero no podrá oponer al tenedor en Juicio Cambiario excepciones personales que le asisten frente al promotor [STS 25 de noviembre de 2014 (Roj: 4766/2014)].
- c) La entidad de crédito que abre la cuenta especial asume la responsabilidad de que las cantidades ingresadas en dicha cuenta se destinan a los fines propios de la construcción, no pudiendo el promotor disponer libremente de ellas [STS, 1ª, 23.03.2015 (Roj: 1425/2015)].
- d) El tipo de interés que devengan las cantidades entregadas a cuenta es un tipo mínimo, por lo que en todo caso se estará al superior que se hubiera pactado en el contrato de compraventa [STS, 1ª, 30.04.2015 (Roj: 1930/2015)].
- e) La Licencia de Primera Ocupación se configura como obligación esencial del contrato, por lo que la entrega de la vivienda debe hacerse en su sentido físico y

jurídico, y no se considera cumplida la entrega en el plazo pactado si la vivienda no cuenta con ella o Cédula de Habitabilidad [SSTS, 1ª, 10.09. 2012 (Roj: 7649/2012), 11.03.2013 (Roj: 1051/2013) y 22.04.2015 (Roj: 1534/2015)].

- f) Para apreciar el incumplimiento que da lugar a la exigibilidad de la garantía no se requiere que el retraso se califique de esencial, siendo suficiente en la acción ejercitada frente al asegurador o avalista que exista dicho retraso [SSTS 07.05.2014 (Roj: 2391/2014) y 20.01.2015 (Roj: 429/2015)].
- g) Para reclamar la garantía no es exigible al comprador la previa resolución judicial del contrato de compraventa [STS 07.05. 2014 (Roj: 2391/2014)].

Sin embargo, con la reforma llevada a cabo, queda en entredicho el carácter esencial de protección al comprador. No estamos ante una norma que proclame como lo hacía el art. 7 de la Ley 57/1968 la «irrenunciabilidad de los derechos del adquirente», y proclamaron las SSTS de 20.01.2015 (Roj: 429/2015), 13.09.2013 (Roj: 4496/2013) y 8.03.2001 (Roj: 1843/2001), entre otras muchas, en las que se recordaba que la motivación esencial y social de dicha ley es la protección de la persona que ha puesto en juego sumas de dinero para la compra de una vivienda –bien generalmente esencial para la vida– que está en fase de planificación o construcción.

«La mayor seguridad jurídica del adquirente, frente al promotor, venía dada por la doctrina del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, desde septiembre de 2013, que consagró el derecho irrenunciable a favor de los adquirentes de la cobertura total de las cantidades entregadas a cuenta desde el primer momento. El Supremo había conseguido una gran definición y claridad en los derechos del adquirente de vivienda» (SACRISTÁN, 2015).

El silencio inexplicable sobre el carácter de los derechos de los adquirentes se puede solventar a partir del carácter de los derechos reconocidos a los consumidores y usuarios donde se opta por su carácter imperativo. Las leyes de consumo reconocen derechos irrenunciables a los consumidores y usuarios. Y para entender que una ley es imperativa no es necesario que la misma lo diga expresamente (GALLEGO DOMÍNGUEZ (2015:34).

Tampoco se establece, en el apartado Uno.1.a) de la DA 1ª LOE resultante de la modificación, «la obligación de garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega por cualquier causa», a diferencia de lo que establecía el art. 1.1 de la Ley 57/1968, lo que deja entre otras cuestiones en entredicho si la responsabilidad del avalista solidario sigue considerándose autónoma e independiente y no accesoria respecto del contrato de compraventa, carácter de garantía autónoma que declaró la STS 07.05.2014 (Roj: 2391/2014), desde la interpretación que se hacía del precepto diciendo que «cuando el precepto establece por cualquier causa no llegue a buen fin, está estableciendo un claro criterio objetivo en torno a la exigencia del aval,

por lo que el avalista no podrá oponer los motivos de oposición que pudieran corresponderle al avalado, en base al art. 1853 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 que incumplida la obligación de entrega el avalista debe devolver las cantidades entregadas a cuenta, debidamente reclamadas. No puede situarse el avalista bajo el amparo del art. 1853 CC pues el art. 1 de la Ley 57/1968 condiciona la exigencia del importe del aval al caso de la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido».

5. CONCLUSIONES

El escenario a partir de enero de 2016 con la entrada en vigor de la Ley 20/2015 y la derogación de la Ley 57/1968 genera, respecto del régimen jurídico de las garantías y de las obligaciones de los promotores que perciben cantidades a cuenta del precio durante la construcción, los siguientes cambios:

- 1) Los derechos reconocidos a los adquirentes ya no se mencionan como derechos irrenunciables.
- 2) La obligación de contratar un aval o asegurar el dinero aportado se produce solo a partir de la obtención de la licencia de edificación.
- 3) No se facilita la reclamación a través del procedimiento de ejecución.
- 4) El plazo para reclamar la devolución del dinero a cuenta cuando no se iba a hacer la obra ha quedado en el texto modificado, rebajado a dos años.
- 5) Se hace recaer sobre el adquirente de una vivienda una serie de requisitos y vigilancias que dificultan mucho la ejecución de la garantía.

Por todo ello, ¿no se están priorizando los intereses de las aseguradoras y de los bancos a costa del consumidor? Esperemos que la jurisprudencia siga siendo proclive al consumidor en la aplicación del sistema y le ampare hasta donde pueda.

JURISPRUDENCIA CITADA:

- STS, 1ª, 09.06.1986 Roj: 3159
- STS, 1ª, 08.03.2001 Roj: 1843
- STS, 1ª, 25.10.2011 Roj: 6847
- STS, 1ª, (Pleno) 10.09.2012 Roj: 7649
- STS, 1ª, 10.12.2012 Roj: 8161
- STS, 1ª, 11.03.2013 Roj: 1051
- STS, 1ª, 11.04.2013 Roj: 2254
- STS, 1ª, 03.07.2013 Roj: 4567

STS, 1ª, 19.07.2013 Roj: 4423
STS, 1ª, (Pleno) 13.09.2013 Roj: 4496
STS, 1ª, 22.11.2013 Roj: 6543
STS, 1ª, 24.04.2014 Roj: 2141
STS, 1ª, 24.04.2014 Roj: 2142
STS, 1ª, 05.05.2014 Roj: 2038
STS, 1ª, (Pleno) 07.05.2014 Roj: 2391
STS, 1ª, 23.05.2014 Roj: 2037
STS, 1ª, 25.11.2014 Roj: 4766
STS, 1ª, 03.12.2014 Roj : 4842
STS, 1ª, 11.12.2014 Roj: 5210
STS, 1ª, 19.12.2014 Roj: 5377
STS, 1ª, 22.12.2014 Roj: 5379
STS, 1ª, 13.01.2015 Roj: 275
STS, 1ª, (Pleno) 20.01.2015 Roj: 429
STS, 1ª, 23.03.2015 Roj: 1425
STS, 1ª, 26.03.2015 Roj: 1290
STS, 1ª, 22.04.2015 Roj: 1534
STS, 1ª, 30.04.2015 Roj: 1702
STS, 1ª, 30.04.2015 Roj: 1708
STS, 1ª, 30.04.2015 Roj: 1923
STS, 1ª, (Pleno) 30.04.2015 Roj: 1930
STS, 1ª, 18.06.2015 Roj: 2568
STS, 1ª, 26.06.2015 Roj: 2975
STS, 1ª, 23.07.2015 Roj: 3443
STS, 1ª, 09.09.2015 Roj: 3748
STS, 1ª, 10.09.2015 Roj: 3723
STS, 1ª, 15.09.2015 Roj: 3876
STS, 1ª, (Pleno) 23.09.2015 Roj: 3870
STS, 1ª, 09.03.2016 Roj: 976
STS, 1ª, 09.03.2016 Roj: 987
STS, 1ª, 17.03.2016 Roj: 1209
STS, 1ª, 08.04.2016 Roj: 1500
STS, 1ª, 20.05.2016 Roj: 2298

BIBLIOGRAFÍA:

ALGABA ROS, Silvia, «La LOE y la defensa de los adquirentes de viviendas: el retraso en la entrega», *Estudios sobre Derecho de la Edificación*, coord. por Ana Cañizares, Civitas, Cizur Menor, Navarra, 2010.

AÑÓN CALVETE, Juan, «Nuevo régimen jurídico de las obligaciones del promotor por la percepción de cantidades a cuenta (Derogación de la Ley 57/68 y modificación de la D.A. 1ª de la LOE)», *TOL5.212.164*, 2015.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, «La protección de los consumidores en el Derecho español», en Alberto BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO y Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, *Estudios jurídicos sobre protección de los consumidores*, Tecnos, Madrid, 1987.

CARRASCO PERERA, Ángel, «Sobre una propuesta del Partido Popular de modificación del régimen de cantidades adelantadas en la compra de vivienda», 2015. Disponible en <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/noticias/2015/24.pdf>

CARRASCO PERERA, Ángel, CORDERO LOBATO, Encarna y GONZÁLEZ CARRASCO, M^a del Carmen, «Cap. XIX. Garantías por cantidades anticipadas en construcción y venta de viviendas», *Derecho de la construcción y la vivienda*, Thomson-Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2012, pp. 593-619.

CARRASCO PERERA, Ángel, CORDERO LOBATO, Encarna y GONZÁLEZ CARRASCO, M^a del Carmen, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2005.

CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio, «Las garantías del comprador por las cantidades anticipadas para la construcción de la vivienda», *Derecho Privado y Constitución*, núm. 6 (1995), pp. 9-42.

CÓMITRE COUTO, Carlos, *Resolución de contratos con cantidades entregadas a cuenta para la construcción de viviendas y su recuperación*, Málaga, 2009.

DIÉGUEZ OLIVA, Rocío, «Cuestiones prácticas sobre el régimen jurídico de la percepción de cantidades anticipadas en la contratación inmobiliaria», *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 22, 2009, pp. 197-212.

DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, Luis, *Los incumplimientos resolutorios*, Aranzadi, Navarra, 2005.

DOMÍNGUEZ ROMERO, Javier, «Redescubriendo la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas», *La Toga*, nº 74 (2009), pp. 8-17.

DOMÍNGUEZ ROMERO, Javier, *La recuperación de cantidades anticipadas por el adquirente de viviendas en construcción*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010.

ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, «El título ejecutivo de la Ley 57/1968 y el concurso del promotor», en *Estudios Jurídicos en Homenaje a L. Montés Penadés*, tomo I, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, pp. 1003-1025.

ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, «Compraventa de viviendas en construcción, cantidades anticipadas y resolución del contrato», *Diario La Ley*, nº 7210 (2009-1).

ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, «La responsabilidad de las entidades de crédito por el incumplimiento de las obligaciones relativas a la cuenta especial regulada por la Ley 57/1968, de 27 de julio de Percepción de Cantidades Anticipadas en la Compra de Viviendas en construcción», *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, nº 23, pp. 157-168 (2009-2).

FERNÁNDEZ MANZANO, Luis Alfonso y RUIZ ECHAURI, Joaquín (Coord.), *Comentarios a la LOSSEAR*, Hogan Lovells, Madrid, 2015.

GALLEGO DOMÍNGUEZ, Ignacio, «Los intereses en la restitución de anticipos en el sistema protector del adquirente de vivienda sobre plano. De la Ley 57/1968 a la Ley de Ordenación de la Edificación reformada por la Ley 20/2015», *Revista de Derecho Privado*, nº 6, noviembre-diciembre, 2015, pp. 23-74.

GARCÍA VICENTE, José Ramón, «Resolución del contrato de compraventa de vivienda por retraso en el cumplimiento de la obligación de entrega. Indeterminación del plazo: Cláusula abusiva. Sentencia 3 de julio de 2013», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 95, 2014, pp. 115-131.

GONZÁLEZ TAUSZ, Rafael, «El consumidor tendrá menos garantías en anticipos de compra de pisos sobre plano», 2015. Disponible en: <http://www.invertia.com> [Consulta: 30 julio de 2015].

LUQUE JIMÉNEZ M^a Carmen, «La cláusula reguladores del plazo de entrega de la vivienda», en Ana CAÑIZARES (Coord.), *Cláusulas abusivas en la contratación inmobiliaria*, Tecnos, Madrid, 2006.

PÉREZ VELASCO, José Ramón, «Responsabilidad de la entidad financiera por incumplimiento de la Ley 57/1968 sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas». Disponible en <http://sala-serra.com/blog> [2015].

PLA GIL, Francisco Manuel, «Las entregas a cuenta para la compraventa de viviendas», *Diario La Ley*, nº 7906, 2012.

REBOLLEDO VARELA, Ángel Luis, «Comentario a la STS de 9 de junio de 1986. Resolución del contrato de compraventa de bien inmueble»; *Cuadernos Civitas Jurisprudencia Civil*, nº 11, 1986, pp. 3735-3750.

SACRISTÁN BERGIA, Fernando, «Salto atrás en la protección del comprador de vivienda». Disponible en http://economia.elpais.com/economia/2015/07/20/vivienda/1437409598_320123.html [2015]

SANZ ACOSTA, Luis, «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*, nº 10, 2014, pp. 1108-1111.

SANZ ACOSTA, Luis, «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*, nº 12, 2013, pp. 1461-1464.

VERDERA SERVER, Rafael Antonio, «Los avales prestados en compraventa con cantidades aplazadas conforme a la Ley 57/1968», en Ángel CARRASCO PERERA (Dir.), *Tratado de la*

compraventa, Homenaje al Prof. Rodrigo Bercovitz, vol. 2, Thomson-Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2013, pp. 975-98.

VERDERA SERVER, Rafael Antonio, «Cláusula resolutoria y retraso en la entrega de vivienda. Sentencia 13 noviembre 2013 (RJ 2013,7821)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 95, mayo-agosto, 2014, pp. 483-508.

Fecha de recepción: 28.06.2016

Fecha de aceptación: 19.09.2016