

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 30 DE ABRIL DE 2015 (1930/2015)**

Fin y carácter de la Ley 57/1968 como criterios para su interpretación. Irrelevancia del ingreso de los anticipos en cuenta especial para la eficacia de la garantía. Relación entre el contrato general de afianzamiento solidario y los avales individualizados

Comentario a cargo de:
José Luis Colino Mediavilla
Profesor Titular de Derecho Mercantil

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 30 DE ABRIL DE 2015

RoJ: STS 1930/2015 - **ECLI:ES:TS:2015:1930**

ID CENDOJ: 28079119912015100022

PONENTE: Excmo. Sr. Don Francisco Javier Orduña Moreno

Asunto: La sentencia del pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2015 destaca por sostener, de forma expresa y clara, que la finalidad protectora del consumidor y el carácter imperativo de la Ley 57/1968 son criterios interpretativos esenciales para resolver las controversias y dudas que se planteen en aspectos necesitados de concreción. No es que sea una novedad, pues tal planteamiento ya se había dado en otras sentencias anteriores del Tribunal Supremo, pero en la de 30 de abril de 2015, la cuestión se trata de forma expresa y se aplica con particular rigor. Desde tal planteamiento, el Tribunal Supremo sostiene, para un contrato general de afianzamiento solidario, que el ingreso en cuenta especial no es requisito necesario para que los

anticipos estén cubiertos por la garantía, aplicando a esta modalidad de garantía lo que ya se había resuelto en relación con la consistente en un seguro de caución. Además, el Tribunal Supremo sostiene que los avales individualizados traen causa del contrato general de afianzamiento solidario, al que complementan, por lo que no pueden modificar en perjuicio del adquirente, beneficiario de la garantía, las condiciones pactadas en el contrato principal.

Sumario: 1. **Resumen de los hechos.** 2. **Solución dada en primera instancia.** 3. **Solución dada en apelación.** 4. **Los motivos de casación alegados.** 5. **Doctrina del Tribunal Supremo:** 5.1. Finalidad protectora del consumidor y carácter imperativo de la Ley 57/1968, como criterios interpretativos para los aspectos necesitados de concreción. 5.2. El ingreso en cuenta especial no es requisito necesario para que los anticipos estén cubiertos por la garantía. 5.3. Relación entre el contrato general de afianzamiento solidario y los avales individualizados. ¿Pueden los segundos modificar, limitándolo, el contenido del primero? 6. **Bibliografía utilizada.**

1. Resumen de los hechos

Los socios de una cooperativa de viviendas habían realizado anticipos a cuenta de la adquisición de vivienda futura, que estaban garantizados en su integridad, conforme a la Ley 57/1968, de 23 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, mediante un contrato de afianzamiento solidario (línea de avales) entre la cooperativa y una entidad de crédito, en el que se identificaba una cuenta concreta como cuenta especial garantizada y restringida para que los adquirentes realizasen los anticipos, pactándose expresamente que solo se reintegrarían las cantidades ingresadas en la cuenta especial de la entidad (la disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, ha modificado la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, derogando expresamente la Ley 57/1968 y las normas que la desarrollaban, y sustituyendo su régimen por el establecido en la nuevamente redactada disposición adicional primera de la Ley 38/1999). Algunos socios-adquirentes habían recibido certificado-aval individualizado y otros no, teniendo dichos avales individuales distintos importes, que no representaban la totalidad de las cantidades ingresadas por todos y cada uno de los cooperativistas. Aunque en el contrato de afianzamiento se estableció el 6% de interés sobre los anticipos para el caso en que se tuvieran que restituir, en los avales individualizados se ajustó el in-

terés aplicable a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (interés legal).

Llegado un momento en el que, a la vista de las circunstancias, es claro que la cooperativa no puede ni podrá cumplir el fin societario, varios socios cooperativistas se dan de baja de la cooperativa y, en ejecución de los avales, solicitan de la entidad de crédito la restitución de los anticipos que han entregado más el interés correspondiente. La entidad de crédito responde evasivamente y se niega a restituir los anticipos más sus intereses.

Los ex cooperativistas interponen conjuntamente demanda de juicio ordinario, contra la cooperativa y contra la entidad de crédito, en la que solicitan que se declare la imposibilidad de cumplimiento por la cooperativa del fin societario y el carácter justificado de la baja, y que se condene a la entidad de crédito a reembolsarles las cantidades que anticiparon a cuenta de la futura vivienda más los intereses pactados en la póliza general de aval, a calcularse con aplicación del 6%. La entidad de crédito, en la contestación a la demanda, alega que algunos de los demandantes no tenían aval individualizado, y que no todas las cantidades cuya devolución se pretende están ingresadas en la cuenta especial que se abrió para el contrato de afianzamiento solidario.

Por otro lado, otro cooperativista presenta su propia demanda de juicio ordinario, idéntica en todo a la demanda conjunta anteriormente referida, para reclamar la restitución de la cantidad que había anticipado a cuenta de la futura vivienda (60.620,37 €), garantizada por el mismo contrato de afianzamiento solidario (línea de avales) de la demanda conjunta y superior a la que reflejaba el certificado-aval individualizado que le entregaron (51.620,24 €), más el interés correspondiente. Este procedimiento se acumuló al primeramente referido.

2. Solución dada en primera instancia

La sentencia del juzgado de lo mercantil nº 1 de Burgos estimó totalmente la demanda interpuesta, conjuntamente, por varios ex cooperativistas, declarando la imposibilidad de que la cooperativa cumpliera con el fin societario y el carácter justificado de la baja, y condenando a la entidad de crédito a restituir a los ex cooperativistas, en virtud del contrato de afianzamiento solidario (línea de avales), todas las cantidades que habían anticipado a cuenta de la vivienda futura, más el correspondiente interés, calculado al 6%. En cambio, la demanda interpuesta individualmente por otro ex cooperativista, cuyo procedimiento se acumuló al primeramente mencionado, solo fue estimada parcialmente, pues aunque en todo lo demás coincidió con lo dicho respecto a la demanda conjunta, en este caso particular la sentencia de primera instancia limitó la condena a la entidad de crédito a reembolsar a la cantidad (51.620,24 €) que constaba en el certificado-aval individualizado entregado al cooperativista, cuando éste había

entregado una cantidad superior (60.620,37 €), que estaba garantizada por el mismo contrato de afianzamiento solidario (línea de avales).

3. Solución dada en apelación

La entidad de crédito interpuso recurso de apelación, al que se opusieron los ex cooperativistas que habían demandado conjuntamente. La representación procesal del ex cooperativista que demandó separadamente se opuso al recurso de apelación y al mismo tiempo impugnó la sentencia en lo referente a la limitación de la cantidad a devolver a la establecida en su aval individualizado.

La Audiencia Provincial de Burgos (sección 3ª) dictó sentencia en la que desestimó el recurso de apelación de la entidad de crédito y estimó el recurso de apelación interpuesto por vía de impugnación por el ex cooperativista que demandó separadamente, y con revocación parcial de la sentencia de primera instancia, determinó que se le debían restituir los 60.620,37 € que había entregado anticipadamente, y no solo los 51.620,24 € que constaban en el aval individualizado que le habían entregado.

En cuanto al hecho de que se hubiese realizado algún ingreso en cuenta distinta de la especial, la sentencia de la Audiencia Provincial señaló que no implicaba necesariamente que el adquirente no pudiese recuperar tal aportación, sobre todo teniendo en cuenta que la entidad de crédito no opuso reparo alguno a que algunos anticipos se ingresaran en otras cuentas, no por voluntad de los adquirentes sino por indicación del promotor.

En relación a la cuantía a reembolsar a los ex cooperativistas que no tenían aval individualizado, la sentencia de la Audiencia Provincial afirmó que tales avales no son imprescindibles para el reembolso de las cantidades entregadas, cuya realidad resultaba de la prueba practicada, pues la obligada a la entrega del aval individualizado es la entidad financiera y la no emisión del título no puede limitar el derecho del beneficiario, que se rige por el contrato principal de afianzamiento.

Respecto a los demandantes con aval individualizado que garantiza una cantidad inferior a la efectivamente entregada, la sentencia de la Audiencia Provincial sostuvo que la entrega del aval individualizado no implica una novación extintiva del contrato principal de afianzamiento (línea de avales), de forma que la garantía es la misma, por la que el avalista garantiza al beneficiario la devolución o reembolso de las cantidades anticipadas para la adquisición de la vivienda, y la insuficiencia en el título emitido no puede impedir o limitar el derecho del beneficiario. Por esto, en relación con el ex cooperativista que demandó separadamente se estimó totalmente su pretensión de que se le restituyera la totalidad de las cantidades anticipadas.

En cuanto al tipo de interés del 6% establecido en el contrato principal de afianzamiento solidario cuando ya estaba vigente la disposición adicional

primera de la Ley 38/1999, a la que el contrato no se acomodó pese a poder hacerlo, la sentencia de la Audiencia Provincial resolvió que había de estarse al interés determinado en el contrato principal, pese a lo que dijeran los avales individualizados.

4. Los motivos de casación alegados

La entidad de crédito interpuso recurso de casación al amparo del art. 477.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que articuló en cuatro motivos:

1º. Se alega infracción del art. 1 de la Ley 57/1968, con las modificaciones de la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, en relación con el art. 3.1 del Código Civil. Argumenta la recurrente que, de conformidad con la literalidad del art. 1 de la Ley 57/1968, la entidad bancaria debe responder, por el contrato de afianzamiento, única y exclusivamente de las cantidades ingresadas en la cuenta especial y no de las cantidades ingresadas en otras cuentas de la cooperativa.

2º. Se alega infracción de los arts. 1091 y 1281.1 del Código Civil, y del art. 1 de la Ley 57/1968, por errónea interpretación literal del contrato de afianzamiento, que en varias estipulaciones determina, con claridad y reiteración, la delimitación de la garantía únicamente a las cantidades que se ingresen en la cuenta especial y no en otras distintas, añadiendo que no hay norma alguna que obligue a la entidad de crédito a controlar que todas las aportaciones efectuadas por los adquirentes se depositen en la cuenta especial.

3º. Se alega la infracción del art. 1827, párrafo primero, del Código Civil, insistiendo en que tanto el contrato de afianzamiento como los avales individuales expresan, en total concordancia con la Ley 57/1968, que la garantía no se extiende a todas las aportaciones sino exclusivamente a las ingresadas en la cuenta especial.

4º. Se alega la infracción de los arts. 1091 y 1827, párrafo primero, del Código Civil, en relación con el art. 1 de la Ley 57/1968, por errónea interpretación y aplicación de los contratos de aval individualizado, sosteniéndose que no existe un único negocio jurídico productor de consecuencias jurídicas con los beneficiarios, y que la entrega del aval individualizado implica una novación extintiva del contrato principal, sustituido por los avales individuales. El reconocimiento de tales efectos a los avales individuales se extiende no solo al límite cuantitativo de la cantidad garantizada, sino también al tipo de interés que se pacta en el aval individual, que hay que respetar, no sólo porque está acorde con la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, sino por el expreso pacto entre las partes, por aplicación del art. 1255 del Código Civil, que es el mismo precepto que argumenta la sentencia para imponer el 6% del contrato general primitivo.

De tales motivos resulta que el recurso de casación plantea dos cuestiones. En primer lugar, si el ingreso en cuenta especial es requisito necesario para que las cantidades anticipadas a cuenta de la futura vivienda estén cubiertas por la garantía, tanto a la vista de las normas legales como a la luz del pacto que así lo establezca, en el contrato de afianzamiento y en el aval individual.

En segundo lugar, la relación entre el contrato general de afianzamiento solidario, por un lado, y los avales individualizados, por otro, y en concreto la posibilidad de considerarlos contratos diferentes, produciendo la entrega de los avales individualizados la novación extintiva del contrato general de afianzamiento, al que sustituyen, lo que no solo permitiría modificar, a través del aval individual, la cantidad garantizada inicialmente en el contrato de afianzamiento, sino también modificar el tipo de interés establecido inicialmente en dicho contrato para el caso de restitución de los anticipos.

La limitación de los motivos de casación a las dos cuestiones indicadas hace que la sentencia del pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2015, que estamos comentando, no se pronuncie, pese a que la cuestión había sido resuelta en la sentencia de la Audiencia Provincial, sobre si, dada la existencia del contrato general de afianzamiento solidario (línea de avales), es necesaria o no la emisión y entrega del aval individualizado para que entre en juego la garantía de la restitución de los anticipos (sobre esta cuestión, véase la sentencia del pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2015, y su comentario en esta misma obra).

Los motivos del recurso de casación expuestos son desestimados por la sentencia del pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2015. Para dar respuesta a las dos cuestiones planteadas el Tribunal Supremo recuerda, con carácter previo y acertadamente, que la interpretación de aquellos aspectos de la Ley 57/1968 que se discutan, ha de hacerse a la vista de su finalidad tuitiva y su carácter imperativo, que se tratan en primer lugar.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. Finalidad protectora del consumidor y carácter imperativo de la Ley 57/1968, como criterios interpretativos para los aspectos necesitados de concreción

El Tribunal Supremo comienza su argumentación señalando, correctamente, que la recurrente apoya su fundamentación excesivamente en la atribución de preferencia a la interpretación literal, siendo más correcto, como tiene dicho en una sentencia anterior que cita, un planteamiento interpretativo más abierto, en el que la interpretación literal es solo un instrumento al

servicio de la búsqueda del sentido de la norma, que viene determinado principalmente por su finalidad y función.

Conforme a tal planteamiento, y en lo que se refiere a la interpretación de las normas, el Tribunal Supremo recuerda que, en numerosas sentencias anteriores que cita, ha consolidado la doctrina jurisprudencial que considera a la Ley 57/1968 como pionera, varios años antes que la Constitución de 1978, en la defensa de los consumidores y usuarios, lo que se refleja en el carácter imperativo de sus disposiciones y en el carácter irrenunciable de los derechos que atribuye al adquirente (en la doctrina, véase CARRASCO PERERA, A., 2007, pgs. 541 y 542; DOMÍNGUEZ ROMERO, J., 2011, pgs. 135 y ss; ESTRUCH ESTRUCH, J., 2009, pgs. 19-28). En consecuencia, subraya el Tribunal Supremo, tal finalidad tuitiva y caracteres imperativo e irrenunciable han de aplicarse como criterios interpretativos de aquellos aspectos de la Ley 57/1968 que estén necesitados de concreción.

Nótese que esta manifestación de nuestro alto Tribunal, indiscutible, tiene un gran alcance para la solución de problemas concretos relativos a la Ley 57/1968, sus normas de desarrollo y su concreción negocial. En particular, conviene expresar que el planteamiento interpretativo del Tribunal Supremo se concreta en un criterio de interpretación básico que, de una u otra forma, está presente en las resoluciones del Tribunal Supremo sobre los aspectos discutidos y necesitados de concreción en esta materia, y que parece esencial no perder de vista: la Ley 57/1968, y las normas que la desarrollan, tienen como finalidad la protección del adquirente que entrega anticipos a cuenta de una vivienda futura, para lo que establecen un sistema compuesto por distintas piezas (garantía, cuenta especial, contenido mínimo del contrato de adquisición, entrega de documentación, publicidad), cuyo correcto cumplimiento no depende del adquirente (la obligación de cumplir con los elementos de protección del sistema corresponde al promotor vendedor, en relación con la entidad de crédito o de seguros garante y con la entidad de crédito depositaria), por lo que la incorrección en el planteamiento negocial o en el cumplimiento efectivo de los elementos establecidos para la protección del adquirente no puede perjudicar a éste en ningún caso, es decir, no puede suponer la pérdida o limitación de la garantía para la restitución de los anticipos si, finalmente, no obtiene la vivienda (en esta línea, indicando expresamente que para que entre en juego la garantía de la restitución de los anticipos basta con que el adquirente haya realizado anticipos, y que no obtenga la vivienda, siendo el resto de cuestiones accesorias y a dilucidar entre garante y promotor, véase la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 2001).

5.2. El ingreso en cuenta especial no es requisito necesario para que los anticipos estén cubiertos por la garantía

Como hemos visto, la primera cuestión que plantea la recurrente en casación consiste en afirmar que la entidad de crédito garante (contrato de afian-

zamiento) debe responder única y exclusivamente de las cantidades ingresadas en la cuenta especial, y no de las cantidades ingresadas en otras cuentas de la promotora vendedora, porque así resulta tanto de las normas aplicables como de la regulación contractual.

En lo que se refiere a la interpretación de las normas, el Tribunal Supremo, en la sentencia que comentamos, se apoya en la finalidad tuitiva de la Ley 57/1968, y en el carácter imperativo de sus disposiciones e irrenunciable de los derechos que atribuye al adquirente, así como en dos sentencias del mismo tribunal en supuestos en que la garantía era un seguro (Sala de lo Civil de 8 de marzo de 2011; pleno de la misma Sala de 13 de enero de 2015, cuyo comentario puede verse en esta obra), para sostener que, contra lo alegado por la recurrente, las cantidades objeto de la garantía establecida en 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 de crédito como cuenta ligada a la línea de avales, máxime, y a mayor abundamiento, cuando tales aportaciones se ingresan, como en el caso objeto del presente procedimiento, en una cuenta de la misma entidad de crédito, aun distinta de la definida como especial. En cuanto al alcance del pacto, en el contrato de afianzamiento y en el aval individual, que establezca que solo son objeto de la garantía de devolución aquellas cantidades que se ingresen en la cuenta especial designada, el Tribunal Supremo sostiene que la literalidad del contrato, a la que da preferencia la recurrente, cede ante el carácter imperativo de la Ley 57/1968, que hace que sus disposiciones se impongan sobre la reglamentación contractual, como ya ha precisado el alto tribunal en una sentencia anterior que cita (de 3 de julio de 2013; véase también la sentencia del pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015, cuyo comentario puede verse en esta misma obra; en la doctrina, aunque para el caso en que la garantía es un seguro, véase CARRASCO PERERA, A., 2007, pgs. 535 y 550-551).

Nada que objetar a la posición del Tribunal Supremo en el caso, en el que la discusión se centra en anticipos ingresados en una cuenta distinta a la señalada como especial en el contrato de afianzamiento, pero en la misma entidad de crédito garante. Tal irregularidad en la ejecución del sistema de garantía no depende del adquirente, por lo que no se puede hacer recaer sobre él ninguna consecuencia negativa en relación con la garantía de la devolución de los anticipos, menos aún cuando se ingresan en una cuenta de la misma entidad de crédito garante. Incluso puede decirse, aunque se explica por el alcance con que se plantea la cuestión en el caso tratado en la sentencia, que el Tribunal Supremo se queda corto. En este sentido, se ha indicado que también respecto al primer pago que se haga en metálico, o mediante un título cambiario, la obligación de ingresarlo en la cuenta especial corresponde al promotor vendedor y, por ello, no se puede hacer recaer sobre el adquirente ninguna consecuencia negativa respecto al alcance de la garantía si aquél

incumple su obligación (véase, ESTRUCH ESTRUCH, J., 2009, pgs. 137-148 y 181-187, para el supuesto en que la garantía es un seguro, con abundante cita de jurisprudencia).

5.3. *Relación entre el contrato general de afianzamiento solidario y los avales individualizados. ¿Pueden los segundos modificar, limitándolo, el contenido del primero?*

La segunda cuestión que plantea la recurrente en casación afecta a la relación entre el contrato general de afianzamiento solidario, por un lado, y los avales individualizados, por otro. Afirma la recurrente que no existe un único negocio jurídico productor de consecuencias jurídicas con los beneficiarios, sino contratos diferentes, y, en concreto, que la entrega del aval individualizado implica una novación extintiva del contrato general de afianzamiento solidario, al que sustituye. En consecuencia, a través del aval individual se podría modificar el contenido del contrato general de afianzamiento solidario, limitándolo. En particular, la recurrente sostiene que se podría modificar la cantidad garantizada inicialmente en el contrato de afianzamiento y, también, el tipo de interés establecido inicialmente en dicho contrato (6%) para el caso de restitución de los anticipos, reduciéndolo al interés legal (disposición adicional primera de la Ley 38/1999), como se hizo en los avales individualizados.

El Tribunal Supremo, en el número 3 del fundamento de Derecho segundo de la sentencia que comentamos, de 30 de abril de 2015, se remite a lo que ha dicho anteriormente sobre la finalidad tuitiva de la Ley 57/1968 y el carácter imperativo de sus disposiciones e irrenunciable de los derechos que atribuye al adquirente, así como sobre la preponderancia de tales normas respecto a los pactos negociales, y a la jurisprudencia citada sobre tales materias, para sostener, respecto al interés aplicable “... que la Audiencia interpreta correctamente pues, como señala, el interés pactado (1255 del Código Civil) fue el 6% estando ya en vigor la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/99, que aunque tiene un carácter también preceptivo, lo es respecto de un tipo mínimo exigible, no impidiendo que la voluntad de las partes, de la que no participó el tercero beneficiario, pacten un interés superior, de modo que los avales individualizados no pueden desdecir las condiciones pactadas en el contrato principal del que traen causa. No siendo admisible, a mayor abundamiento, la novación extintiva alegada por la parte recurrente, pues aparte de faltar el pacto expreso de dicho alcance extintivo, por lo señalado por la Audiencia, no habría una absoluta incompatibilidad dada la delimitación de mínimos que prevé la citada Disposición Adicional. En todo caso, se pudo pactar de otra forma y no se hizo así, sin culpa alguna del comprador o beneficiario de la garantía”.

Estamos de acuerdo con el Tribunal Supremo. En cuanto a la relación entre el contrato general de afianzamiento solidario y los avales individuales, los segundos traen causa del primero, por lo que los avales individuales no pueden modificar en perjuicio del adquirente beneficiario de la garantía las condiciones

pactadas en el contrato principal. La emisión y entrega de los avales individualizados no es novación extintiva del contrato general de afianzamiento solidario, sino ejecución del mismo, complementándolo (CARRASCO PERERA, A., 2007, pg. 556 dice, bien que para el caso en que la garantía sea un seguro, que “*los certificados individuales se definen como documento acreditativo individualizado de la garantía, y se consideran como parte integrante del contrato global de seguro*”).

Por lo tanto, no es posible, como pretendió la recurrente que, habiéndose establecido en el contrato general de afianzamiento solidario el tipo de interés del 6%, los avales individualizados lo sustituyan por el interés legal del dinero, conforme a la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, porque ésta, ya aplicable al celebrarse el contrato general de afianzamiento solidario, establece un tipo mínimo exigible que no impide que las partes (no lo es el beneficiario) pacten un interés superior, que no puede ser desdicho a posteriori por los avales individualizados que derivan de tal contrato principal.

Sin embargo, nótese, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 2015 olvida referirse expresamente al otro aspecto concreto respecto al que la recurrente sostuvo, conforme a su planteamiento, que el aval individual podía modificar en perjuicio del adquirente lo establecido en el contrato general de afianzamiento solidario. Nos referimos a la cantidad objeto de la garantía, limitando el alcance de lo establecido en el contrato general de afianzamiento solidario mediante el establecimiento en el aval individualizado de una cifra inferior a la cantidad realmente entregada como anticipo. No obstante, no hay duda sobre la posición del Tribunal Supremo, a la vista de lo que dice respecto a la relación entre el contrato general de afianzamiento solidario y los avales individualizados, y cómo lo aplica al problema concreto del tipo de interés. Los avales individuales no pueden desdecir las condiciones pactadas en el contrato principal del que traen causa. Cuando el contrato principal de afianzamiento solidario establece que queda garantizada la devolución de todos los anticipos a cuenta de la futura vivienda, de nada sirve que el aval individual establezca un límite cuantitativo inferior a la cantidad realmente anticipada, pues esta insuficiencia o defecto del título individualizado no puede limitar el derecho del beneficiario y, en consecuencia, no evita que la entidad avalista deba restituir todas los anticipos que el adquirente acredite haber realizado. Así lo dijo, en el caso, la sentencia de la Audiencia Provincial, correctamente. Pero, es más, conviene recordar que ni siquiera a través del contrato general de garantía puede limitarse el derecho del adquirente, irrenunciable y establecido por normas imperativas, a que la garantía cubra la totalidad de los anticipos que realice, como sostuvo, para un supuesto en que la garantía era un seguro de caución, la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2013, que declaró que el importe cubierto por el seguro comprende todos los anticipos a cuenta del precio, aunque la póliza de seguro establezca una cantidad máxima inferior, porque en otro caso se infringirían el art. 2 de la Ley 57/1968 y el art. 68 de la Ley de contrato de Seguro (véase Juan Gómez, M. C., 2016, pgs. 636 y 637).

Se echa en falta, dado el contenido de los motivos del recurso de casación, alguna explicación respecto al art. 1827 del Código Civil, cuya vulneración se alega por la recurrente (puede verse la explicación que aquí falta en la posterior sentencia del pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2015, que también se comenta en esta misma obra).

6. Bibliografía utilizada

- CARRASCO PERERA, A., «Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción», en *Régimen Jurídico de la Edificación*, Aranzadi, Cizur Menor, 2007, pgs. 529-558.
- DOMÍNGUEZ ROMERO, J., *La recuperación de cantidades anticipadas por el adquirente de vivienda en construcción*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2011.
- ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las garantías de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, Aranzadi, Cizur Menor, 2009.
- JUAN GÓMEZ, M. C., «Responsabilidad de las entidades financieras a la luz de la Ley 57/1968. Posicionamiento actual de la jurisprudencia», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 753, enero de 2016, pgs. 632-647.