

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2017 (502/2017)**

La obligación de la entidad de crédito en la que se ingresan anticipos a cuenta de vivienda futura de controlar la existencia de la garantía de su devolución (Ley 57/1968) se cumple constatando que al menos existe una póliza colectiva

Comentario a cargo de:
JOSÉ LUIS COLINO MEDIAVILLA
Profesor Titular de Derecho mercantil
Universidad Complutense de Madrid

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE SEPTIEMBRE DE
2017**

Roj: STS 3280/2017 - **ECLI:** ES:TS: 2017:3280

Id CENDOJ: 28079119912017100029

PONENTE: EXCMO. SR. DON FRANCISCO MARÍN CASTÁN

Asunto: La entidad de crédito en la que se ingresan anticipos a cuenta de la adquisición de vivienda futura debe controlar, bajo su responsabilidad, la existencia de la garantía de su devolución, siendo suficiente para tal fin la existencia de póliza colectiva de afianzamiento o aseguramiento, porque ésta vincula al garante aunque no se emita el certificado o póliza individual, de lo que resulta que ninguna responsabilidad puede exigirse a la entidad de crédito que admitió ingresos de anticipos garantizados por una póliza colectiva, porque no incumplió su obligación de control.

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. Planteamiento. 5.2. Póliza colectiva sin póliza individual. 5.3. Obligación de la entidad de crédito en que se ingresan los anticipos a cuenta de vivienda futura de controlar la existencia de la garantía de su devolución. 5.4. Conclusión. **6. Bibliografía.**

1. Resumen de los hechos

En junio de 2009, una promotora (S.A.) suscribió con una aseguradora una oferta de seguro de caución-afianzamiento colectivo para garantizar la devolución de los anticipos a cuenta de vivienda futura de determinada promoción. Tras prestar la promotora su conformidad a la oferta, en agosto de 2009 se firmó la póliza de fianzamiento colectivo. En la póliza se estableció que *“el presente contrato colectivo carece de validez frente a los compradores entre tanto no se emitan las pólizas individuales complementarias”*.

En junio de 2010, Don L. compra a la promotora una vivienda futura en dicha promoción, estableciéndose un plazo de entrega y unas condiciones de pago que incluían anticipos a cuenta del precio, así como que *“todas las cantidades entregadas a cuenta por los compradores serán avaladas por entidad financiera”*. Los anticipos fueron satisfechos por el comprador de la siguiente forma. En concepto de reserva, 6.000 € mediante ingreso en efectivo en una cuenta corriente que la promotora tenía abierta en un banco. A la firma del contrato (junio de 2010), 17.548 € mediante transferencia bancaria a la misma cuenta. Los siguientes pagos (30 mensuales de 677 €) se fueron cargando en una cuenta del comprador por orden de la promotora, sin que conste que el destino de esas cantidades fuera la cuenta corriente en la que se habían ingresado los anteriores anticipos.

En septiembre de 2010, el banco comunicó a la aseguradora la apertura de la cuenta corriente a nombre de la promotora, destinada en exclusiva a la percepción de los anticipos a cuenta de vivienda futura de la promoción respecto a la que se firmó la póliza de fianzamiento colectivo.

La obra no se había terminado al cumplirse la fecha de entrega pactada. En enero de 2013 el comprador envió un burofax a la promotora en el que solicitó que se le remitiese copia certificada de la documentación del contrato de seguro. En abril de 2013 el comprador envió un burofax al banco, comunicándole su voluntad de resolver el contrato y reclamar los anticipos ingresados en la cuenta de la promoción, más intereses, haciendo responsable de su devolución a dicho banco por haber incumplido su obligación legal de exigir la correspondiente garantía al promotor.

A lo largo de 2013 se intentó, sin éxito, una solución amistosa, en la que el banco alegó que no había garantizado la devolución de los anticipos, siendo el garante la aseguradora, y que como entidad en la que el promotor abrió

la cuenta corriente para ingresar los anticipos se cercioró de la existencia de dicha garantía, conforme exigía la Ley 57/1968, aunque solo se realizaron dos ingresos, de 6.000 € y 17.548 €, sin constar ningún otro ingreso ni en esa ni en ninguna otra cuenta a nombre del promotor.

En febrero de 2014 el comprador interpuso demanda contra la promotora y el banco en la que solicitó la declaración de resolución contractual del contrato de compraventa por incumplimiento de la vendedora y la condena solidaria de las dos demandadas a la devolución de todos los anticipos realizados más los intereses legales desde la fecha de la entrega de las cantidades hasta sentencia, incrementados en dos puntos desde la sentencia hasta su pago. La demanda se fundamentaba en el incumplimiento por la promotora de la obligación de entregar la vivienda en plazo y de la obligación de garantizar la devolución de los anticipos y, respecto al banco, en que su responsabilidad derivaba del art. 1.2ª de la Ley 57/1968, porque no había exigido a la promotora la garantía de la devolución de los anticipos impuesta por la Ley.

La promotora fue declarada en rebeldía (luego se personó y se la tuvo por parte en el procedimiento) y el banco se opuso a la demanda negando haber incumplido sus obligaciones legales, para lo que alegó que aunque había financiado la promoción y había abierto la cuenta corriente en la que la promotora había de ingresar los anticipos, nunca se constituyó en garante de la devolución de tales cantidades sino que se cercioró de que la promotora había garantizado su devolución mediante un seguro, que era plenamente válido pese a no haberse emitido los certificados individuales.

2. Solución dada en primera instancia

La sentencia de primera instancia estimó la demanda respecto a la promotora, por incumplir su obligación de entrega en plazo, y la desestimó respecto al banco, por considerar que, a la vista de las pruebas practicadas, sí cumplió su obligación de exigir al promotor la garantía de la devolución de los anticipos, porque constaba que la promotora aportó póliza de afianzamiento con la aseguradora y la anulación posterior de dicha póliza no podía afectar al correcto proceder del banco, que cumplió con las obligaciones que la Ley le imponía en el momento en que debió hacerlo.

3. Solución dada en apelación

Interpuesto recurso de apelación por el demandante, la sentencia de la Audiencia lo estimó y revocó la sentencia apelada estimando la demanda también respecto al banco. La Audiencia fundamentó tal posición afirmando que la imposición a la entidad en la que se ingresan los anticipos de la obligación de exigir al promotor, bajo su responsabilidad, la garantía de su devolución

(art. 1 de la Ley 57/1968), “no es una exigencia que se satisfaga con la comprobación de la existencia de una garantía formal sino de su material efectividad”, lo que conducía a considerar que el banco no había cumplido dicha obligación porque el seguro de caución suscrito por la promotora “se autodeclara ineficaz e inexigible por el comprador”, por un lado porque dicho contrato (junio de 2009) fue en realidad una oferta de seguro (“debió suscribirse una póliza que no se ha aportado”) con un plazo de validez de 3 meses, transcurridos los cuales la póliza quedaba anulada a todos los efectos, y, por otro, porque en las condiciones particulares se expresaba que “el presente contrato colectivo carece de validez frente a los compradores entre tanto no se emitan las pólizas individuales complementarias”, siendo la emisión de dichos certificados individuales una condición suspensiva de eficacia que no se llegó a cumplir. Añadió la Audiencia en su fundamentación que, por el contrario, constaba la comunicación de la aseguradora al banco, “sin que se aprecie la fecha”, denegando la emisión de certificaciones individuales y comunicando la anulación de la póliza. Todo ello implicaba, para la sentencia de segunda instancia, que el banco no observó la diligencia debida para comprobar la efectividad de la garantía, pues su obligación de exigir al promotor la garantía no se limitaba al momento de la apertura de la cuenta especial sino que, por el contrario, “debe mantenerse en el tiempo para que no se frustre la finalidad a la que sirve”.

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

El banco interpuso recurso de casación por interés casacional (art. 477.2.3º LEC), en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, estructurado en un único motivo fundado en la infracción de los arts. 1.257, 1.091 y 1.827 CC, los arts. 1, 2 y 3 de la Ley 57/1968 y la doctrina del Tribunal Supremo que sostiene que, en virtud del principio de relatividad de los contratos, el garante no puede oponer al adquirente ninguna excepción que tenga frente al promotor en relación con las obligaciones a él correspondientes, sin que esta regla pueda alterarse por una cláusula contractual establecida entre el promotor y el garante que fije condiciones para la efectividad de la garantía ni, tampoco, por una cláusula en la póliza que firmase el adquirente, por el carácter irrenunciable del derecho de garantía. Tal doctrina jurisprudencial es alegada por el banco para sostener que con el contrato colectivo de afianzamiento el asegurador asumió la obligación de devolver los anticipos, sin poder oponer al comprador el pacto con el promotor respecto a la emisión de certificados o pólizas individuales. En consecuencia, sostiene el banco, queda excluida su responsabilidad, porque se cercioró que el promotor tenía suscrita la garantía válida y eficaz de la devolución de los anticipos exigida por la Ley (tras aceptarse la oferta se suscribió la póliza de seguro en agosto de 2009) y lo hizo cuando se abrió la cuenta especial y se depositaron las cantidades entregadas a cuenta.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. Planteamiento

En comparación con el esfuerzo argumentativo que, como hemos visto, tuvo que hacer el banco para sostener que el contrato de afianzamiento o seguro colectivo era eficaz, el Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo lo tuvo más fácil para fundamentar la sentencia de 14 de septiembre de 2017 objeto de este comentario. La razón es que, a diferencia de lo que ocurría al plantear el recurso de casación, cuando hubo que emitir dicha sentencia ya existía doctrina jurisprudencial consolidada de la propia Sala Primera sosteniendo la eficacia de las pólizas colectivas aunque no existiese el certificado o póliza individual. En consecuencia, como la responsabilidad de la entidad de crédito en la que se ingresan los anticipos deriva de la falta de control de la existencia de la garantía (art. 1.2ª de la Ley 57/1968 y doctrina jurisprudencial de la propia Sala de lo Civil), la sentencia de 14 de septiembre de 2017 estima el recurso de casación, sosteniendo que, dado que el contrato de aseguramiento o afianzamiento colectivo garantiza la devolución de los anticipos, el banco en el que se ingresaron no incumplió obligación alguna, pues se cercioró adecuadamente de la existencia de la garantía de la devolución de los anticipos para admitir su ingreso en cuenta corriente a nombre del promotor. Es verdad que, para aplicar la preexistente doctrina jurisprudencial al caso que resuelve, el fundamento de Derecho quinto de la sentencia de 14 de septiembre de 2017 comienza por despejar la existencia del contrato o póliza colectiva, sosteniendo que la sentencia de la Audiencia incurre en un error argumental en su motivación consistente en afirmar, a la vez, que solo hubo oferta (junio 2009) pero no suscripción de póliza y que las condiciones particulares de la póliza suscrita (agosto 2009) supeditaban la eficacia del seguro frente a los compradores a la condición suspensiva de que se emitieran las pólizas individuales. Pero, como decimos, sentado que al admitirse los ingresos de los anticipos ya existía garantía de su devolución, por existir póliza colectiva de aseguramiento, el caso se resuelve por la sola aplicación de la preexistente doctrina jurisprudencial de la propia Sala, que conduce necesariamente a negar que el banco incurriese en la responsabilidad que se le reclama (art. 1.2ª Ley 57/1968). Así las cosas, no parece seguro que este caso requiriese la intervención del Pleno.

5.2. Póliza colectiva sin póliza individual

El fundamento de Derecho cuarto de la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 14 de septiembre de 2017 recuerda:

“Por lo que se refiere a las pólizas colectivas de seguro o aval, en particular cuando la entidad avalista o aseguradora no llega a emitir certificados individuales a favor de los compradores de las viviendas, es doctrina ju-

risprudencial que la omisión del certificado individual a favor de cada uno de los compradores no elimina la responsabilidad de la entidad aseguradora o avalista, conjunta con la del promotor, de garantizar la eventual devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores en caso de incumplimiento del promotor, responsabilidad exigible incluso aunque a los compradores no se les hubiera entregado en su momento una copia de la póliza colectiva (sentencias 322/2015, de 23 de septiembre, de Pleno, 272/2016, de 22 de abril, 626/2016, de 24 de octubre, y 739/2016, de Pleno, de 21 de diciembre)”.

La Orden de 29 de noviembre de 1968, sobre el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción de viviendas, articuló las relaciones entre el promotor, la entidad aseguradora y el adquirente, mediante un sistema consistente en combinar un contrato de seguro colectivo entre aseguradora y promotor y una póliza individual de seguro entre aseguradora y adquirente asegurado, otorgándose primero el contrato de seguro colectivo y extendiéndose las respectivas pólizas individuales de seguro a medida que fuesen quedando incorporados al contrato los asegurados, cuando estipulaban su contrato de adquisición de vivienda futura (arts. 2, 4 y 5 de la Orden). La interpretación consistente en que, para que hubiese garantía, era necesaria la póliza individual había sido sostenida por la Resolución de 26 de julio de 1983 de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, así como por nuestro Tribunal Supremo de la mano de la solución de cuestiones penales (STS, de la Sala de lo Penal, de 5 de abril de 1995. En la doctrina, por ejemplo, Estruch Estruch, J., 2009, pgs. 187-190, 351 y 352; López Y García De La Serrana, J., 2011, pgs. 34-39). Sin embargo, tal interpretación fue superada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ya en la sentencia del Pleno de 13 de septiembre de 2013 que, pese a no haber pólizas individuales, sostuvo la responsabilidad de la aseguradora con fundamento en la póliza global o colectiva, y después en las sentencias de 23 de septiembre de 2015 (del Pleno, vid. el comentario de Colino Mediavilla, J. L., 2017, pgs. 187-198), 22 de abril de 2016, 24 de octubre de 2016, 21 de diciembre de 2016 (del Pleno, vid. el comentario de Colino Mediavilla, J. L., 2017, pgs. 87-93) y 4 de julio de 2017.

La disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, modificando la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, derogó la normativa de mediados del siglo XX y estableció, en su apartado dos, una nueva redacción de la disposición adicional primera de la LOE en la que se halla, desde el 1 de enero de 2016, la regulación vigente del sistema de protección de los consumidores que realizan anticipos para la adquisición de vivienda futura.

El apartado dos.1 a) de dicha disposición adicional primera de la LOE establece, como requisito para que el seguro de caución sirva como garantía de la devolución de los anticipos y sus intereses, que «*se suscribirá una póliza de seguro*

individual por cada adquirente, en la que se identifique el inmueble para cuya adquisición se entregan de forma anticipada las cantidades o los efectos comerciales» (véase la monografía de Colino Mediavilla, J. L., 2017, pgs. 117-121). La disposición adicional primera de la LOE no establece una norma similar para el aval, como puede verse leyendo su apartado dos.2. Sin embargo, tal diferencia en la regulación entre ambas garantías no parece relevante porque el apartado tres de la misma disposición adicional exige que en el momento del otorgamiento del contrato de adquisición de vivienda futura el promotor haga entrega al adquirente del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio. Por lo tanto, hay exigencia de aval individual para cada adquirente lo mismo que la hay de póliza de seguro individual (Carrasco Perera, A., y Almarcha Jaime, J., 2016, pg. 490).

La reforma de 2015 ha atribuido gran relevancia a la exigencia de una póliza de seguro individual por cada adquirente, pues el preámbulo de la LOSSEAR dice en su apartado VIII, refiriéndose a la LOE, que *«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)»*. En efecto, esta cuestión fue indicada como una de las que motivaron la reforma. La enmienda número 73 al Proyecto de la LOSSEAR, presentada por el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados, al detallar las principales medidas mediante las que se actualiza o completa el régimen preexistente, indica respecto al seguro de caución que el sistema que, al desarrollar la Ley 57/1968, estableció el Orden de 29 de noviembre de 1968 sobre el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para viviendas, diferenciando la póliza colectiva y la póliza o certificado individual, había dado lugar a una falta de protección de los futuros adquirentes de vivienda en construcción que realizaban anticipos, porque era práctica habitual otorgar la póliza colectiva, con lo que se creaba una apariencia de aseguramiento, pero sin emitirse ni entregarse al futuro adquirente la póliza individual, con lo que quedaba absolutamente desprotegido, porque la póliza individual, y no la colectiva, era la única que podía desplegar plenos efectos jurídicos como garantía de los anticipos, tal y como había sostenido la Resolución de 26 de julio de 1983 de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, que afirmó expresamente que las cantidades anticipadas no quedaban garantizadas si no se emitía la póliza de seguro individual. Por ello, dice la enmienda, hay que eliminar la necesidad de contratar una póliza colectiva, estableciéndose la exigencia de una póliza de seguro individual que de manera real y efectiva garantice los anticipos.

Sin embargo, a la vista de lo que hemos expuesto respecto a la superación por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (desde 2013) de la interpretación que sostenía que la póliza individual era necesaria para que hubiese garantía, no parece que en el momento en que se planteó la reforma (mayo de 2015) esta cuestión fuera tan relevante como se dijo y, sobre todo, no parece que la interpretación de la que se partió para la reforma fuera adecuada (Almarcha

Jaime, J., 2015, pgs. 5 y 6; Busto Lago, J. M., 2017, pg. 4; Carrasco Perera, Á., 2015, pgs. 2 y 3; Carrasco Perera, Á., y Almarcha Jaime, J., 2016, pgs. 486 y 487; Estruch Estruch, J., 2017, pg. 58).

Pero lo más importante del enfoque erróneo de la reforma de 2015 es que conduce a una regulación técnicamente incoherente con el fin que se declara querer conseguir. Es decir, si se pretende mejorar la protección del adquirente que realiza anticipos, evitando que se pueda alegar frente al mismo que no hay garantía si, habiendo póliza colectiva, no se emite y entrega la póliza individual, lo que hay que hacer, como ha hecho el Tribunal Supremo, es afirmar que la garantía ya existe con la póliza colectiva, siendo totalmente incoherente con el fin perseguido establecer como requisito de eficacia de la garantía la necesidad de otorgamiento de la póliza individual, como parece querer establecer el apartado dos.1 a) de la disposición adicional primera de la LOE. Dicho de otra forma. Imponer normativamente con mucha claridad que se exige una póliza individual no impide que puedan darse supuestos en los que, como en el pasado, se otorgue la póliza colectiva, creando una apariencia de aseguramiento pero sin emitirse ni entregarse al futuro adquirente la póliza individual. En tal caso, la cuestión a resolver es clara. ¿Qué consecuencias tiene que, pese a lo exigido expresamente por la norma vigente, no se otorgue póliza individual pero, en cambio, haya póliza colectiva? ¿Hay que interpretar el Derecho vigente en el sentido de que, en estos casos, los anticipos no estarán garantizados por no haberse emitido y entregado la póliza individual? Parece claro que no, sino que, al contrario, hay que mantener la interpretación que, para el régimen reformado, ha sostenido nuestro Tribunal Supremo. Tal argumento interpretativo, histórico, complementa el sistemático y teleológico que resulta de la solución a la cuestión, más general, de las consecuencias del incumplimiento de los requisitos exigidos para las garantías por aquellos a quienes les corresponde constituirlos. Tales consecuencias no pueden consistir en privar de efectos a las garantías en perjuicio del adquirente para cuya protección se exigen, debiendo asumir el promotor y el garante las consecuencias de incumplir lo que les exigen las normas, sin rebajar lo más mínimo la protección del consumidor (vid. Colino Mediavilla, 2017, pgs. 116 y 117). Es lógico, pues, que se haya afirmado que no es esperable que la exigencia de póliza individual como requisito para que el seguro de caución pueda servir de garantía de la devolución de los anticipos (apartado dos.1 a) de la disposición adicional primera de la LOE) cambie la doctrina jurisprudencial afirmada bajo la vigencia de la Ley 57/1968 (Carrasco Perera, Á., y Almarcha Jaime, J., 2016, pgs. 485 y 490).

5.3. *Obligación de la entidad de crédito en que se ingresan los anticipos a cuenta de vivienda futura de controlar la existencia de la garantía de su devolución*

El fundamento de Derecho cuarto de la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 14 de septiembre de 2017 recuerda:

“El art. 1-2ª de la Ley 57/1968, que establece una responsabilidad legal específica de las entidades de crédito («bajo su responsabilidad»), ha sido interpretado por esta sala en el siguiente sentido: «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 dicha entidad» (sentencias 733/2015, de 21 de diciembre, 142/2016, de 9 de marzo, 174/2016, de 17 de marzo, y 420/2016, de 24 de junio)”.

En efecto, el sistema preventivo de protección del adquirente impuesto por la Ley 57/1968 establecía, como cierre de seguridad, la exigencia de que la entidad de crédito en la que se ingresasen los anticipos controlase, bajo su responsabilidad, la existencia de la garantía de su devolución (art. 1.2ª), lo que ha sido acogido en el vigente apartado uno.1 b) de la disposición adicional primera de la LOE. Por lo tanto, si una entidad de crédito recibe en una cuenta corriente de un promotor ingresos de cantidades anticipadas por un consumidor a cuenta de la adquisición de vivienda futura sin exigir la garantía de su devolución y, posteriormente, el adquirente no puede recuperar tales anticipos y sus intereses legales por no existir la garantía, debe devolverlos la entidad de crédito que recibió los ingresos incumpliendo su obligación de control. Así lo ha declarado la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en las sentencias de 16 de enero de 2015 (del Pleno, vid. el comentario de Colino Mediavilla, J. L., 2017, pgs. 163-178.), 21 de diciembre de 2015, 17 de marzo de 2016 y 8 de abril de 2016.

Al contrario, como resuelve acertadamente la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 14 de septiembre de 2017, si la entidad de crédito en la que se ingresan los anticipos controla la existencia de la garantía de su devolución, incluido el supuesto en que la garantía está constituida mediante una póliza colectiva, que vincula al garante aunque no haya póliza individual, es claro que ha cumplido su obligación de control por lo que no podrá exigírsela responsabilidad alguna respecto a la devolución de los anticipos. Como dice el TS para el caso que trata, el banco cumple controlando que hay garantía al admitir ingresos a cuenta, sin que una posterior anulación de la garantía pueda afectar a su actuación (al margen la cuestión, en la que no se entra, de que la extinción de una garantía en virtud de las relaciones entre el promotor y el garante no es oponible al adquirente garantizado). Además, como también dice acertadamente el TS, es claro que la obligación de control de la entidad de crédito solo abarca los anticipos que se ingresen en la cuenta corriente que en ella tenga abierta el promotor, no otros que, aun habiéndose realizado, no hayan ingresado en dicha cuenta corriente.

5.4. Conclusión

La entidad de crédito en la que se ingresan anticipos a cuenta de la adquisición de vivienda futura debe controlar, bajo su responsabilidad, la existencia de la garantía de su devolución, siendo suficiente para tal fin la existencia de póliza colectiva de afianzamiento o aseguramiento, porque ésta vincula al garante aunque no se emita el certificado o póliza individual, de lo que resulta que ninguna responsabilidad puede exigirse a la entidad de crédito que admitió ingresos de anticipos garantizados por una póliza colectiva, porque no incumplió su obligación de control.

6. Bibliografía

- ALMARCHA JAIME, J., «Modificaciones introducidas en el régimen de cantidades adelantadas a cuenta del precio durante la construcción en la compra de viviendas por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (LOSSEAR)», *www.uclm.es/centro/cesco*, publicado el 24 de octubre de 2015, pgs. 1-15.
- BUSTO LAGO, J. M., «Aplicación del régimen jurídico de las cantidades anticipadas a cuenta del precio de vivienda de construcción futura a la promoción en régimen de cooperativa. Responsabilidad exclusiva de la entidad gestora frente a la cooperativista y desvinculación de ésta de la cooperativa de conformidad con las previsiones estatutarias. Comentario a la STS de 12 de julio de 2016», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 103, enero-abril 2017, edición digital, pgs. 1-12.
- CARRASCO PERERA, Á., «Sobre una propuesta del Partido Popular de modificación del régimen de cantidades adelantadas en la compra de vivienda», *www.uclm.es/centro/cesco*, publicado el 21 de mayo de 2015, pgs. 1-6.
- CARRASCO PERERA, Á., y ALMARCHA JAIME, J., «El nuevo régimen de cantidades adelantadas en la compraventa de viviendas tras la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR)», *RES*, 2016, núm. 167, pgs. 483-492.
- COLINO MEDIAVILLA, J. L., «Responsabilidades por inexistencia de la garantía exigida por el artículo 1 de la Ley 57/1968 y naturaleza jurídica. Plazo de prescripción de la acción contra la entidad de crédito depositaria de los anticipos y *dies a quo*. Comentario de la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 16 de enero de 2015», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, Vol. 7º (2015), dir. Yzquierdo Tolsada, M., Dykinson, Madrid, 2017, pgs. 163-178.
- COLINO MEDIAVILLA, J. L., «Póliza colectiva de aval solidario y avales individuales. Comentario de la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2015», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, Vol. 7º (2015), dir. Yzquierdo Tolsada, M., Dykinson, Madrid, 2017, pgs. 187-198.

- COLINO MEDIAVILLA, J. L., «Póliza colectiva de aval solidario y avales individuales. Comentario de la sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2016», en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, Vol. 8º (2016), dir. Yzquierdo Tolsada, M., Dykinson, Madrid, 2017, pgs. 87-93.
- COLINO MEDIAVILLA, J. L., *Anticipos del consumidor para adquirir una vivienda futura*, Madrid, Reus, 2017.
- ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las garantías de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2009.
- ESTRUCH ESTRUCH, J., *La nueva regulación de las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas en construcción*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2017.
- LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA, J., «El seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas y la posible ejecución directa de las pólizas colectivas», *Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro*, núm. 4, 2011, pgs. 34-39.

