

1.5. Obligaciones y contratos

Novedades jurisprudenciales respecto al régimen de cantidades anticipadas de la ley 57/1968

Jurisprudential developments regarding the regime of advanced payments under law 57/1968

por

AITOR MORA ASTABURUAGA
Investigador predoctoral en formación
FPI UR-CAR

RESUMEN: Este artículo explora los desarrollos jurisprudenciales recientes en relación con la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas que protege las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas. A través de un análisis detallado de sentencias clave del Tribunal Supremo, incluyendo las STS 2862/2024, STS 3635/2024 y STS 3070/2024, el artículo examina las interpretaciones legales en evolución y sus implicaciones para compradores, instituciones financieras y promotores.

ABSTRACT: This article explores recent jurisprudential developments concerning the Law 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas which safeguards amounts advanced in the construction and sale of housing. Through an in-depth analysis of key Supreme Court rulings, including STS 2862/2024, STS 3635/2024, and STS 3070/2024, the article examines the evolving legal interpretations and their implications for buyers, financial institutions, and developers.

PALABRAS CLAVE: cantidades anticipadas; Ley 57/1968; aval colectivo; garantía de cantidades anticipadas

KEYWORDS: Advanced payments; Law 57/1968; Collective guarantee; Guarantee of advanced payments

SUMARIO: INTRODUCCIÓN.—II. GARANTÍA DE LOS FONDOS APORTADOS POR UN COOPERATIVISTA.—III. GARANTÍA DE LOS FONDOS APORTADOS A TRAVÉS DE UNA SOCIEDAD LIMITADA.—IV. GARANTÍA EN CASO DE

COMPRA DE VARIOS INMUEBLES DE LA MISMA PROMOCIÓN.—V. GARANTÍA DE LA APORTACIÓN ANTICIPADA POR PARTE DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN.—VI. GARANTÍA EN LA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE DENTRO DE UN COMPLEJO HOTELERO.—VII. ALCANCE DEL AVAL COLECTIVO.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES.—X. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

A pesar de que la Ley 57/1998, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (en adelante, Ley 57/68) lleva años derogada¹ sigue siendo una norma aplicada con frecuencia por la jurisprudencia, debido a causas transitorias. Tanto es así, que en los últimos meses el Alto Tribunal se ha pronunciado en seis ocasiones tratando de seguir delimitando el alcance de la protección de los compradores de vivienda en construcción que hubieran pagado cantidades anticipadas. De este modo, el Tribunal ha analizado casos tan variados como:

- Si la entidad bancaria debe responder sobre los ingresos llevados a cabo por un cooperativista.
- Si la entidad bancaria debe responder por los ingresos realizados por el comprador a través de un tercero que sea una Sociedad Limitada.
- Si puede protegerse a un comprador que haya llevado a cabo la compra de dos viviendas en la misma promoción.
- Si una entidad mercantil puede favorecerse del régimen de protección contemplado en la Ley 57/1998.
- Si se puede proteger la compra de una unidad alojativa dentro de la promoción de un complejo hotelero.
- El alcance de la póliza colectiva para garantizar la devolución de cantidades entregadas.

Así, el objeto de este trabajo es el de abordar estas cuestiones tratadas por la jurisprudencia más reciente que sigue construyendo el régimen jurídico de protección de los compradores de vivienda en construcción para destinarla a su residencia habitual. Quienes se han visto en muchas ocasiones perjudicados por la falta de conclusión de las obras a raíz de la explosión de la burbuja inmobiliaria y de la recesión económica, cuyos efectos siguen llegando actualmente a manos de los Tribunales.

II. GARANTÍA DE LOS FONDOS APORTADOS POR UN COOPERATIVISTA

En el caso tratado en la STS 2862/2024 de 27 de mayo se aborda un problema respecto a la atribución de la responsabilidad a un banco de las cantidades aportadas por una cooperativista en el marco de la promoción de un complejo residencial que se gestionó a través de la constitución de una cooperativa.

En primera instancia, el Juzgado de Primera Instancia de Sevilla estimó parcialmente la demanda y condenó al banco a pagar la cantidad reclamada, argu-

mentando que el banco había incumplido su deber de vigilancia al aceptar los ingresos sin asegurarse de que la cuenta fuera especial y estuviera debidamente garantizada. Sin embargo, la Audiencia Provincial revocó esta decisión absolviendo al banco de toda responsabilidad. La Audiencia consideró que la existencia de un seguro de caución contratado por la cooperativa antes del vencimiento del plazo de entrega de la vivienda eximía al banco de responsabilidad.

La demandante interpuso un recurso de casación ante el Tribunal Supremo, argumentando que el banco debía responder por las cantidades ingresadas, independientemente de la existencia posterior de un seguro de caución. El Tribunal Supremo desestimó el recurso, concluyendo que la responsabilidad del banco no se extiende a cualquier cantidad ingresada por los cooperativistas, especialmente cuando estas se realizan en concepto de aportación al capital social de la cooperativa y no como anticipos a cuenta del precio de la vivienda.

El Tribunal Supremo también determinó que la responsabilidad del banco conforme al artículo 1-2.^a de la Ley 57/1968 nace del incumplimiento de su deber de control sobre los ingresos, y que en este caso no se podía considerar que el banco supiera o debiera saber que las cantidades ingresadas correspondían a anticipos del precio de una vivienda. Por lo tanto, el Tribunal Supremo confirmó la sentencia de la Audiencia Provincial y desestimó los recursos presentados por la demandante, eximiendo a Caixabank de la obligación de devolver las cantidades anticipadas.

III. GARANTÍA DE LOS FONDOS APORTADOS A TRAVÉS DE UNA SOCIEDAD LIMITADA

En el supuesto de la STS 2869/2024, de 27 de mayo, se plantea si una entidad de crédito debe responder de las cantidades anticipadas por los compradores de una vivienda en construcción cuando el ingreso de dichas cantidades en una cuenta de la promotora no se realizó ni por el comprador ni por la promotora, sino que dicho ingreso lo realizó una sociedad mercantil.

En primera instancia, el Juzgado de Primera Instancia de Valencia desestimó la demanda, considerando que la Ley 57/1968 no era aplicable porque el comprador no tenía la condición de consumidor. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Valencia revocó esta decisión en apelación, condenando al banco a devolver las cantidades anticipadas más los intereses legales, al considerar que el banco conocía y podía controlar los pagos realizados. Por último, Caixabank interpuso un recurso de casación ante el Tribunal Supremo, argumentando que no tenía capacidad de controlar los ingresos realizados por un tercero, una sociedad mercantil, sin indicación de que se tratara de anticipos a cuenta del precio de una vivienda.

Así, el Tribunal Supremo determinó que la responsabilidad del banco depende de su capacidad de controlar los ingresos, y en este caso, los ingresos fueron realizados por una sociedad mercantil sin indicar que se trataba de pagos a cuenta del precio de una vivienda. Por lo tanto, el banco no podía conocer ni controlar estos ingresos sin realizar una labor inquisitiva, que no es exigible legalmente. En consecuencia, el Tribunal Supremo casó la sentencia de la Audiencia Provincial y

confirmó la sentencia de primera instancia, eximiendo a Caixabank de la obligación de devolver las cantidades anticipadas.

Deja claro el Tribunal en este caso que, el hecho de que fuera un tercero quien realizara el ingreso a cuenta de la promotora en concepto de anticipo, en concreto una sociedad mercantil, realmente no tiene incidencia en la atribución de responsabilidad del banco, ya que, según cita de la Sentencia 1127/2023, de 10 de julio, la responsabilidad legal de las entidades de crédito no depende de que el ingreso del anticipo lo realice el comprador, sino que lo realmente importante es que la entidad de crédito sea conocedora de que los ingresos realizados en la cuenta de la promotora por parte (o en nombre) de los compradores sean realizados en concepto de anticipo a cuenta del precio de la vivienda en construcción, lo que le permite al banco poder conocer o controlar esos ingresos.

De este modo, según cita de jurisprudencia consolidada, el tribunal plantea en su F.J. Tercero que el hecho de que los ingresos en una cuenta de la promotora en una entidad bancaria se realice por un tercero sociedad mercantil afecta directamente a la capacidad del banco de conocer o controlar dichos ingresos y, por tanto, a la determinación de la responsabilidad del art. 1.2º Ley 57/1998 (STS 503/2018, de 19 de septiembre). Sin embargo, la presente sentencia no pone tanto en el foco el hecho de que fuera una sociedad mercantil quien hiciera el ingreso a cuenta de la promotora, sino que la forma en la que lo hizo no permitía a la entidad bancaria conocer que dicho ingreso se correspondiera con el pago anticipado de una vivienda en construcción protegido por la Ley 57/1968. Esto es así porque en el concepto de los ingresos la sociedad mercantil lo único que se indicó fue el nombre del comprador y de la promotora. Así, considera que la única forma de conocer el banco que dichos ingresos correspondían con un anticipo hubiera sido a partir de realizar “una labor inquisitiva”, lo que no le resulta exigible.

IV. GARANTÍA EN CASO DE COMPRA DE VARIOS INMUEBLES DE LA MISMA PROMOCIÓN

La STS 3635/2024 aborda un caso en el que la compradora de dos viviendas en construcción demandó a Caixabank S.A. para la restitución de las cantidades anticipadas, basándose en la Ley 57/1968. La compradora había adquirido dos viviendas en la misma promoción y había adelantado un total de 50.520 euros. Sin embargo, la promotora no inició la construcción y fue declarada en concurso, lo que llevó a la compradora a reclamar a Caixabank, como avalista colectivo, la devolución de las cantidades anticipadas más los intereses correspondientes.

La compradora argumentó que las compras eran para uso residencial y que la garantía de Caixabank no dependía de la expedición de avales individuales ni del ingreso de los anticipos en una cuenta especial. Por su parte, Caixabank defendió que la Ley 57/1968 no era aplicable en este caso, ya que las compras tenían una finalidad especulativa. Además, el banco sostuvo que su responsabilidad estaba condicionada al ingreso de los anticipos en una cuenta especial, lo cual no se había realizado.

En primera instancia, el Juzgado desestimó la demanda, considerando que, aunque la Ley 57/1968 era aplicable porque había quedado acreditada la finalidad

residencial de las viviendas, la compradora había incurrido en retraso desleal. La Audiencia Provincial consideró que, aunque no existía un retraso desleal, el banco no debía responder de los anticipos realizados por la compradora, ya que había sido informada de que el aval estaba condicionado a la realización de los ingresos correspondientes a los anticipos en una cuenta especial y la compradora realizó el pago de las cantidades anticipadas en una cuenta distinta del promotor. De este modo, consideró la Audiencia Provincial que la entidad bancaria no pudo controlar dichos pagos, lo que le exime de la responsabilidad del art. 1.2 Ley 57/1968.

La compradora llevó el caso al Tribunal Supremo, que debía decidir sobre la aplicabilidad de la Ley 57/1968 y la responsabilidad de Caixabank como avalista colectivo. Este concluyó que la Ley 57/1968 no era aplicable porque las compras no tenían una finalidad residencial. La compra de dos viviendas en la misma promoción y la posibilidad de vender los contratos indicaban una finalidad especulativa. Además, la falta de verosimilitud del destino residencial de ambas viviendas, junto con la carga económica asumida por la compradora, reforzaron esta conclusión. Por lo tanto, el Tribunal Supremo confirmó la sentencia de la Audiencia Provincial y desestimó los recursos presentados por la compradora, eximiendo a Caixabank de la obligación de devolver las cantidades anticipadas.

V. GARANTÍA DE LA APORTACIÓN ANTICIPADA POR PARTE DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL EN LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN

La STS 3118/2024 aborda un caso en el que una sociedad mercantil reclamó la devolución de las cantidades anticipadas para la compra de tres viviendas en construcción, basándose en la Ley 57/1968. La demandante había ingresado un total de 123.050 euros en la cuenta de la promotora en Abanca, pero las viviendas no fueron entregadas y la promotora fue declarada en concurso.

El Juzgado de Primera Instancia de Alicante condenó a Abanca a pagar la cantidad reclamada, más los intereses legales, al considerar que la Ley 57/1968 era aplicable porque las partes tuvieron la intención de someterse al régimen de garantías de dicha ley, además de que el objeto social de la mercantil no era incompatible con la apreciación de la finalidad residencial de las viviendas y el banco no había probado la inexistencia de dicha finalidad residencial. La Audiencia Provincial de Alicante confirmó esta decisión en apelación, desestimando el recurso del banco y manteniendo la condena teniendo en cuenta que se había contemplado contractualmente que las cantidades entregadas como anticipo estaban garantizadas mediante aval y que el banco tuvo acceso al contrato. Además de que no se había acreditado la falta de finalidad residencial de las viviendas.

Abanca interpuso un recurso de casación ante el Tribunal Supremo, argumentando que la Ley 57/1968 no era aplicable porque la compradora era una sociedad mercantil dedicada a la actividad inmobiliaria y que compró las viviendas con una finalidad inversora, no residencial. El Tribunal Supremo estimó el recurso, concluyendo que la Ley 57/1968 no ampara las compras de viviendas en construcción por sociedades mercantiles según la doctrina jurisprudencial (sentencias 358/2023, de 10 de marzo, 438/2023, de 29 de marzo, y 401/2023, de 23 de marzo),

con independencia de que se invoquen razones fiscales. Es por esto que el Tribunal ni siquiera entra a conocer de la inexistencia de finalidad residencial que, por otro lado, podría haberse puesto también en duda al haberse comprado tres viviendas distintas.

Por último, considera el Tribunal que esta decisión es independientemente de cualquier pacto entre las partes en los contratos de compraventa. Ya que dicho acuerdo entre la compradora y el promotor no puede vincular al banco, pues “no tiene sentido imponer al banco demandado derechos irrenunciables del comprador cuando resulta que la razón de ser de la imperatividad de la Ley 57/1968 no es otra que el destino residencial de la vivienda; no, por tanto, el puramente negocial o de explotación” (STS 1521/2023).

VI. GARANTÍA EN LA COMPROVENTA DE UN INMUEBLE DENTRO DE UN COMPLEJO HOTELERO

La 3071/2024 aborda reclamación de devolución de las cantidades anticipadas para la compra de un alojamiento que iba a formar parte de un complejo hotelero. De este modo, se disputa si dicha compraventa cumple con los requisitos de la Ley 57/1968 respecto de la finalidad residencial de la vivienda comprada.

Así, en primera instancia, el Juzgado de Primera Instancia de absolió al banco, considerando que la Ley 57/1968 no era aplicable porque la compraventa tenía una finalidad inversora y no residencial. Esta decisión fue confirmada por la Audiencia Provincial de Murcia, desestimando el recurso de los demandantes y manteniendo la absolución del banco porque el objeto de la compraventa era un apartamento destinado a un uso hotelero, por lo que no cumplía con el requisito del uso residencial.

Los demandantes interpusieron un recurso de casación ante el Tribunal Supremo, argumentando que la Ley 57/1968 debía aplicarse y que el banco debía responder como avalista colectivo por dos motivos fundamentalmente: que el destino del inmueble era el de servir como segunda residencia; y que las partes se habían sometido voluntariamente al régimen de garantías de la Ley 57/1968.

Así, en la STS 3071/2024, de 3 de junio se resuelve el recurso de casación planteado por los compradores en el mismo sentido que hizo con las sentencias 501/2022 y 502/2022, de 27 de junio, 641/2022 y 642/2022, de 4 de octubre, y 845/2022, de 28 de noviembre, puesto que las cantidades reclamadas en todas estas resoluciones se correspondían a inmuebles no construidos que formaban parte de la promoción del mismo complejo hotelero. De este modo, al pertenecer los apartamentos a un complejo hotelero se cuestiona la aplicabilidad de la Ley 57/1968, puesto que la entidad bancaria alegaba la falta de la finalidad residencial de los apartamentos para los que se pagó el anticipo. Sin embargo, el recurrente, en este caso, alegaba que el uso al que se iba a destinar dicho apartamento iba a ser el de segunda residencia.

El hecho determinante para resolver este supuesto es la inclusión por parte de la promotora dentro del contrato de compraventa de una cláusula en la que se estipulaba el uso turístico-hotelero del apartamento y del complejo. Es por esta razón, fundamentalmente, que el tribunal considera que el uso negocial es claro y,

por tanto, que no se cumple el requisito del uso residencial para la aplicación de la Ley 57/1998, por lo que el banco no resulta responsable de la devolución de los pagos anticipados.

VII. ALCANCE DEL AVAL COLECTIVO

La STS 3070/2024 trata de un caso en el que los demandantes reclamaron a Banco Santander S.A. (anteriormente Banco Popular Español S.A.) la devolución de las cantidades anticipadas para la compra de una vivienda en construcción, basándose en la Ley 57/1968. Los demandantes habían suscrito un contrato de compraventa con la promotora Aifos, Arquitectura y Promociones Inmobiliarias S.A., y habían adelantado un total de 64.661,50 euros. Sin embargo, la promotora no entregó la vivienda en el plazo pactado y fue declarada en concurso, lo que llevó a los demandantes a reclamar al banco, como avalista colectivo, la devolución de las cantidades anticipadas más los intereses correspondientes.

En primera instancia, el Juzgado de Primera Instancia de Málaga estimó íntegramente la demanda y condenó al banco a pagar la cantidad reclamada. Sin embargo, la Audiencia Provincial de Málaga, en apelación, limitó la condena del banco a 6.000 euros, correspondientes a una parte de los anticipos que se ingresaron en una cuenta de la promotora en la entidad bancaria demandada. La Audiencia consideró que la responsabilidad del banco se limitaba a los anticipos ingresados en sus cuentas y no a los ingresados en otras entidades.

Los demandantes interpusieron un recurso de casación ante el Tribunal Supremo, argumentando que el banco debía responder como avalista colectivo de todas las cantidades anticipadas, independientemente de dónde se hubieran ingresado. El Tribunal Supremo concluyó que la responsabilidad del avalista colectivo no se limita a los anticipos ingresados en sus cuentas, sino que abarca todas las cantidades previstas en el contrato de compraventa, siempre que el promotor haya incumplido su obligación de entregar la vivienda.

El Tribunal Supremo estimó el recurso de casación, casando la sentencia de la Audiencia Provincial y confirmando íntegramente la sentencia de primera instancia. Esto incluyó la condena al banco a devolver la totalidad de las cantidades anticipadas más los intereses legales desde la fecha de cada pago. Además, el Tribunal Supremo impuso las costas de la segunda instancia al banco demandado y ordenó la devolución del depósito constituido por los demandantes para interponer el recurso de casación.

VIII. CONCLUSIONES

- I. A pesar de llevar años derogada, la Ley 57/1968 sigue muy viva, pues todavía son numerosas las resoluciones judiciales que aplican esta norma y que siguen delimitando, cada vez más, el alcance del derecho de los compradores de vivienda sobre plano a que se garanticen las cantidades anticipadas.

- II. Estas resoluciones no sirven únicamente para interpretar el régimen de garantía contemplado en la Ley 57/1968, sino que servirá también para delimitar la Disposición adicional primera de la Ley 39/1999 en la que se contempla el régimen actual. Que, aunque como se ha destacado por la doctrina, resulta menos protecciónista con los compradores, tiene un alcance similar².
- III. Una de las claves para determinar si es aplicable el régimen de garantía de la Ley 57/1968 es el cumplimiento del requisito de que la vivienda fuera a ser destinada a un fin residencial, cuestión que debe acreditar la compradora de la vivienda. De este modo, sirven como elemento de prueba de que dicha finalidad no se cumple: que la compraventa se realice a través de una sociedad mercantil; que se permita la cesión del contrato de compraventa antes de que finalice la promoción de las viviendas; que se realice la compra de varias viviendas de la misma promoción; o que en el contrato se establezca que la promoción inmobiliaria lo será de un complejo hotelero.
- IV. En el caso de que sí que se considere que existe un fin residencial y que, por tanto, pudiera aplicarse la Ley 57/1968, es esencial que la entidad bancaria pueda tener el control y el conocimiento de que las cantidades que se ingresen en las cuentas de la promotora correspondan con un anticipo del precio de compraventa. De este modo, en el caso de que sea una sociedad mercantil quien realice el ingreso a cuenta en nombre del comprador, es necesario que a través del concepto del ingreso o a través de algún tipo de comunicación al banco, se le informe específicamente de que dicho ingreso se corresponde con las cantidades anticipadas de un contrato de compraventa. Si, por el contrario, únicamente se establece en el concepto del ingreso el nombre del comprador y de la promotora, el banco no podrá realizar el control de dicha cantidad y, por tanto, no será responsable de ella. Asimismo, sucede en el caso de que los ingresos se hayan realizado en concepto de aportación de capital de una cooperativa o en que no se correspondan con las cantidades reflejadas en el contrato, de modo que el banco no sea consciente de a qué corresponden dichos ingresos.

IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STS 503/2018, de 19 de septiembre
- STS 501/2022, de 27 de junio
- STS 502/2022, de 27 de junio
- 641/2022, de 4 de octubre
- STS 642/2022, de 4 de octubre
- STS 845/2022, de 28 de noviembre
- STS 358/2023, de 10 de marzo
- STS 401/2023, de 23 de marzo
- STS 438/2023, de 29 de marzo
- STS 1127/2023, de 10 de julio

- STS 2862/2024 de 27 de mayo
- STS 2869/2024 de 27 de mayo
- STS 3070/2024 de 3 de junio
- STS 3071/2024 de 3 de junio
- STS 3118/2024 de 10 de junio
- STS 3635/2024 de 17 de junio

X. BIBLIOGRAFÍA

- ALMARCHA JAIME, J. (2017). Novedades jurisprudenciales sobre la responsabilidad de la entidad garante y la entidad de crédito en el ámbito de compraventa de viviendas mediante cantidades anticipadas. *Publicaciones CESCO* [En línea], 18.10.2017, disponible en http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Novedades_jurisprudenciales_sobre_la_responsabilidad_de_la_entidad_garante_y_la_entidad_de_credito.pdf.
- CARRASCO PERERA, A. (2016). Un elenco de los hitos más importantes de la jurisprudencia civil reciente sobre garantías de compradores por cantidades adelantadas en adquisición de viviendas. *Publicaciones CESCO* [En línea], 01.09.2016, disponible en https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATOS_MOBILIARIOS/Elenco-hitos-cantidades-adelantadas.pdf.
- CARRASCO PERERA, A. (2019). ¿Se enriquece el comprador que finalmente consigue la vivienda y le devuelven las cantidades que adelantó? Lección para garantes. *Publicaciones Gómez-Acebo y Pombo* [En línea], 15.10.2019, disponible en <https://www.ga-p.com/publicaciones/se-enriquece-el-comprador-que-finalmente-consigue-la-vivienda-y-le-devuelven-las-cantidades-que-adelanto-leccion-para-garantes/>.
- CARRASCO PERERA, A. (2020). Garantías por cantidades adelantadas en compraventa de vivienda: un paso atrás. *Publicaciones CESCO* [En línea], 31.01.2020, disponible en http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Garantias_por_cantidades_adelantadas_en_compraventa_de_vivienda-_un_paso_atras_.pdf.
- CARRASCO PERERA, A. (2020). La nueva litigiosidad en materia de adelantos de precio para la compraventa de viviendas. *Publicaciones CESCO* [En línea], 19.09.2020, disponible en http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_nueva_litigiosidad_en_materia_de_adelantos_de_precio_para_la_compraventa_de_viviendas.pdf.
- CARRASCO PERERA, A. (2022). Intereses moratorios o intereses remuneratorios en el pago por el garante de las cantidades entregadas a cuenta en la compra de vivienda. *Publicaciones Gómez-Acebo y Pombo* [En línea], 28.03.2022, disponible en <https://www.ga-p.com/publicaciones/intereses-moratorios-o-intereses-remuneratorios-en-el-pago-por-el-garante-de-las-cantidades-entregadas-a-cuenta-en-la-compra-de-vivienda/>.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. (2020). Garantías por cantidades entregadas a cuenta del precio de la vivienda no entregada en el estado de alarma (RD 463/2020 y DA 1^a LOE). *Publicaciones CESCO* [En línea], 20.05.2020, disponible en http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/19._CARMEN_GON-

- ZALEZ_CARRASCO_-_Garantias_por_cantidades_entregadas_a_cuenta_del_precio_de_la_vivienda.pdf.
- LÓPEZ SAN LUIS, R. (2017). Responsabilidad de los garantes en el nuevo régimen de cantidades adelantadas en la compraventa de viviendas sobre plano tras la Ley 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (LOSSEAR). *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 763, págs. 2349 a 2390.
- MARTÍN FABA, J.M. (2022). Cuestiones interesantes sobre cantidades anticipadas destinadas a la compra de viviendas en construcción en la jurisprudencia civil actual. *Cuadernos de Derecho Privado*, 3, págs. 156 a 209.

NOTAS

¹ La derogación se realizó a través de la inserción de la Disposición adicional primera en la Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

² En este sentido, véase MARTÍN FABA, J.M. (2022). Cuestiones interesantes sobre cantidades anticipadas destinadas a la compra de viviendas en construcción en la jurisprudencia civil actual. *Cuadernos de Derecho Privado*, 3, quien destaca que dicha modificación normativa fue producto de la presión de las aseguradoras y las entidades bancarias.

