

Roj: STS 5520/2016 - **ECLI:**ES:TS:2016:5520

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 991

Nº de Recurso: 1905/2014

Nº de Resolución: 739/2016

Fecha de Resolución: 21/12/2016

Procedimiento: CIVIL

Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO

Tipo de Resolución: Sentencia

Cuestión:

Compraventa de vivienda en construcción. Garantía de las cantidades anticipadas entregadas a cuenta al promotor. Póliza colectiva de avales concertada después de la firma del contrato de compraventa. Obligación del banco avalista frente al comprador.

Resumen:

El banco avalista es responsable frente a los compradores de viviendas en construcción por las cantidades anticipadas entregadas a cuenta por estos al promotor, en caso de incumplimiento este último, aunque la garantía se haya concertado en una póliza colectiva sin emisión de los certificados individuales. Los compradores, con la apariencia de la garantía derivada de una póliza colectiva cuya copia se les entregaba a la firma del contrato, no tienen por qué saber que además deben recibir un aval individualizado. No puede perjudicar al comprador que ha entregado cantidades a cuenta la actuación gravemente negligente o dolosa del promotor que no gestiona los avales individuales. El banco avalista pasa a cubrir la eventualidad garantizada (devolución de las cantidades al comprador) al concertar el aval colectivo con la promotora y al percibir las correspondientes primas. Doctrina también aplicable aunque la póliza colectiva de avales se haya pactado entre el promotor y el banco después de la firma de los contratos de compraventa (caso en el que ni siquiera se entregó a los compradores copia de la póliza colectiva). El banco avalista debía conocer, o estaba en condiciones de hacerlo, los contratos de compraventa privada que ya se habían concertado, en garantía de cuyos pagos anticipados realizados por sus compradores se concertó la línea de avales, para emitir los correspondientes avales individualizados. Finalidad tuitiva de la normativa reguladora.

Abstract:

La presente sentencia aborda la problemática derivada de la ausencia de entrega por el promotor, a los compradores de vivienda en construcción, del certificado individual de la garantía de devolución de las cantidades entregadas a cuenta. Señala la Sala, que el banco avalista es responsable frente a los compradores de viviendas en construcción por las cantidades anticipadas entregadas a cuenta por estos al promotor, en caso de incumplimiento este último, aunque la garantía se haya concertado en una póliza colectiva sin emisión de los certificados individuales. Los compradores, con la apariencia de la garantía derivada de una póliza colectiva cuya copia se les entregaba a la firma del contrato, no tienen por qué saber que además deben recibir un aval individualizado. No puede perjudicar al comprador que ha entregado cantidades a

cuenta la actuación gravemente negligente o dolosa del promotor que no gestiona los avales individuales. El banco avalista pasa a cubrir la eventualidad garantizada (devolución de las cantidades al comprador) al concertar el aval colectivo con la promotora y al percibir las correspondientes primas.

Continúa la Sala afirmando que la anterior doctrina es también aplicable aunque la póliza colectiva de avales se haya pactado entre el promotor y el banco después de la firma de los contratos de compraventa, es decir, cuando ni siquiera se les entrega a los compradores copia de la póliza colectiva.