

## Póliza colectiva y póliza individual en el seguro de caución para la devolución de cantidades anticipadas en la compra de viviendas



**Francisco Javier Maldonado Molina**  
Profesor Titular de Derecho Mercantil.  
Universidad de Granada.

### SUMARIO

1. El llamado sistema de doble póliza
2. Las pólizas colectivas de estos seguros como pólizas de abono
3. La declaración de abono del cedente-tomador
4. La omisión de la declaración de abono del cedente-tomador
5. La posible responsabilidad del asegurador en base a la póliza colectiva

#### 1. El llamado sistema de doble póliza

La fuerte crisis que viene atravesando el sector inmobiliario está poniendo de relieve ciertas indefiniciones y carencias en varios aspectos del régimen aplicable a las adquisiciones de viviendas sobre plano. Así sucede, por ejemplo, respecto del incumplimiento del promotor anterior a la declaración del concurso y la posible resolu-

ción de los contratos tras dicha declaración, últimamente admitida por algunos tribunales; o en cuanto a las dudas generadas acerca de la posibilidad de ejecutar las garantías contratadas para caso de incumplimiento en los supuestos de declaración concursal, y que han sido resueltas mayoritariamente por la doctrina en el sentido de exigir la previa resolución del contrato por el Juez del Concurso<sup>1</sup>.

Pero al margen de estas cuestiones concursales, objeto –según el caso– de controversia o crítica, y cuyas indefiniciones o carencias se explican en definitiva por lo novedoso de la regulación, también se está evidenciando la necesidad de mejorar el régimen contenido en una legislación veterana: la Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula percepción de cantidades anticipadas en su construcción y venta; y la Orden de 29 de noviembre 1968, sobre seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para su construcción. Disposiciones de larga pero nada pacífica vigencia (BENAVENTE SEGORB), sobre las que la doctrina ha venido haciendo consideraciones de lege ferenda y poniendo de relieve sus carencias<sup>2</sup>, entre las que está el conocido como “sistema de doble póliza” (póliza colectiva y póliza individual)<sup>3</sup>. Ese sistema de doble póliza constituye el objeto de este artículo, en el que –adelantamos– exponemos cómo en nuestra opinión este seguro se configura como un seguro de grupo en el que la póliza colectiva es flotante (o global), mientras el certificado individual (llamado equívocamente “póliza individual”) se emitirá tras la declaración de abono del tomador-cedente, sin la que quepa generalmente imputar responsabilidad al asegurador,

<sup>1</sup> Al respecto, v. SANJUÁN y MUÑOZ, E., *Concurso de acreedores en el sector de la construcción. Promotoras y constructoras. Afectaciones y peculiaridades*, Valencia, 2008; SUÁREZ BILBAO, E., «Efectos sobre los contratos en el concurso inmobiliario y de construcción», en AA.VV., *Proceso concursal: crisis de las empresas promotoras y constructoras*, GONZÁLEZ NAVARRO, B. (Coord.), Valladolid, 2009; GARCÍA VICENTE, J. R., «Seguros de caución o avales por cantidades a cuenta y concurso del promotor», en *Crisis Inmobiliaria y Derecho Concursal*, GARCÍA-CRUCES, J. A. (Dir.), Navarra, 2009; ENCISO ALONSO-MUÑER, M., «Crisis de constructoras e inmobiliarias y protección de los compradores», en *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal*, Nº 12, Sección Varía, Primer semestre de 2010

<sup>2</sup> V. gr. BENAVENTE SEGORB, R., “El seguro de caución para la devolución de cantidades anticipadas en la adquisición de vivienda futura, establecido y regulado por la Ley 57/1968, de 27 de julio, tras la entrada en vigor de la LOE”, *Cuestiones actuales de Derecho de Seguros*, ANGULO RODRÍGUEZ/CAMACHO DE LOS RÍOS (coord.), ed. Atelier, Barcelona, 2002, pp. 290 y ss.; CARRASCO PERERA, A., *Régimen Jurídico de la Edificación, Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, ed. Aranzadi, Pamplona, 2007, pp. 535 y ss.

<sup>3</sup> CARRASCO PERERA, A., op. cit., pp. 535-537.



como sin embargo ha hecho recientemente algún Tribunal al culpar al asegurador de la no emisión de la póliza individual.

Conviene comenzar reconociendo cómo en algunos casos el régimen sobre este seguro se está demostrando singularmente nefasto para los compradores de viviendas sobre plano con entregas a cuenta, pese a tener precisamente como loable propósito el de su protección. En concreto, el hecho de que el inicio de la cobertura para cada asegurado se supedita a la previa actuación del tomador, unido al mencionado sistema de doble póliza, ha propiciado que algunos promotores hayan aparentado disponer de todas las garantías exigidas legalmente con tan sólo mostrar la póliza colectiva o contrato de seguro colectivo, pero sin luego realizar los trámites necesarios para que las entidades aseguradoras emitan los correspondientes certificados o pólizas individuales, como “títulos de la garantía” a favor los compradores que antici-





pan cantidades, utilizando la expresión que emplea la Orden de 29 de noviembre 1968. Y ello a pesar de que lo habitual es que en los propios contratos de seguro colectivo se advierta de manera destacada que éstos carecen de validez ante los compradores de viviendas hasta que no sean emitidas las correspondientes pólizas individuales.

En síntesis, el marco legal vigente es el siguiente: la Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula percepción de cantidades anticipadas en su construcción y venta, viene a exigir en el artículo 1 a los promotores incluidos en su ámbito de aplicación que pretendan obtener de los compradores entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, que cumplan dos mecanismos de garantía: que el ingreso de esas cantidades se practique en una cuenta bancaria especial, y que previamente suscriban bien un contrato de seguro de caución o bien un “aval” o fianza solidaria prestada por un banco

o una Caja de Ahorros. Y en su artículo 2º añade que en el contrato de la cesión de la vivienda debe hacerse referencia a ese aval o contrato de seguro, indicando la denominación de la Entidad avalista o aseguradora.

En ese mismo artículo 2, la Ley indica en su último párrafo que en el momento del otorgamiento del contrato el “cedente hará entrega al cesionario del documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio”. Pero es evidente que la entrega de esa garantía individualizada justo en el mismo momento de celebrar el contrato de compraventa es difícil que se produzca –exigencia de imposible cumplimiento lo califica CARRASCO PEREIRA<sup>4</sup>– habida cuenta que el tomador (promotor, vendedor o cedente) primero deberá remitir al asegurador los datos relativos al contrato

<sup>4</sup> Op. cit., p. 536.

(identidad del adquirente, fechas e importes de los anticipos, etc.), para que seguidamente éste emita la póliza o certificado individual, a medida que vayan quedando incorporados al contrato los asegurados, recogiendo en ella las fechas señaladas para el ingreso de las cantidades anticipadas, según establece la citada Orden de 29 de noviembre 1968. Por ello en este punto también cabe observar, como ha hecho BENAVENTE SEGORB<sup>5</sup> para otros aspectos de esta regulación, que el proceso ideal pensado por la Ley 57/1968 resulta demasiado rígido, con lo que en muchas ocasiones la realidad lo sobrepasa.

Y es que aunque el artículo 2 citado obligue al cedente (promotor o vendedor) a entregar al cesionario el documento que acredite la garantía, referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, realmente el hecho de que el promotor no entregue al adquirente esa garantía individual al tiempo de firmar el contrato no es algo que pueda achacársele, pues –como ha señalado DOMÍNGUEZ ROMERO<sup>6</sup>– a pesar de que la Ley 57/1968 (art. 2) contenga esa exigencia, la entidad aseguradora sólo emitirá la póliza o certificado individual cuando se le acredite la firma del contrato entre el promotor y el adquirente; lo que sí resultaría reprochable, añade este autor, sería la actitud del promotor que, para ahorrarse el pago de las sobreprimas correspondientes a las pólizas o certificados individuales, ni siquiera solicitara su emisión. Algo que en verdad ha venido sucediendo.

Así es, a esta dificultad operativa de conseguir que la firma del contrato de compraventa y la entrega de la garantía individualizada se haga en “unidad de acto”, debe sumarse que, en cuanto a la entrega simultánea o posterior de la póliza o certificado individual por el asegurador, pueden constatarse otros obstáculos no ya legales sino meramente prácticos, que derivan en muchos casos del incumplimiento sin más de este régimen legal. Pone de relieve CARRASCO PERERA que es imposible que se pueda cumplir la norma cuando en los manuales operativos de las compañías aseguradoras se especifica que el seguro sólo será contratado cuando, entre otros requisitos, la promoción ya cuente con

<sup>5</sup> BENAVENTE SEGORB, R., “Reflexiones sobre el riesgo en el seguro de caución para devolución de cantidades anticipadas en la adquisición de vivienda futura”, *Revista General de Derecho*, núm. 651, 1998, p. 14658.

<sup>6</sup> La recuperación de cantidades anticipadas por el adquirente de vivienda en construcción, ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2010.



al menos un 50 por 100 de ventas<sup>7</sup>. Asimismo se ha indicado que según estimaciones hechas por las compañías de seguros, en las viviendas libres sólo el 30 por 100 de las promociones cumplen con lo establecido en la Ley 57/1968, elevándose esta proporción al 70 por 100 en las VPO<sup>8</sup>, si bien existen quienes mantienen que el incumplimiento es muy superior, alcanzando al 97 por 100<sup>9</sup>. Sea como fuere, ahora interesa subrayar la dificultad práctica para conseguir que

<sup>7</sup> CARRASCO PERERA, A., *op. cit.* p. 555.

<sup>8</sup> CARRASCO PERERA, A., *op. cit.* p. 555; MONDÉJAR PEÑA, M.I., El afianzamiento de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, *Revista Española de Seguros*, núm. 128, 2006, p. 730.

<sup>9</sup> Según indica la Asociación Europea de Consumidores y Usuarios de Urbanismo en su página web (<http://www.aecu.net>), “más del 97 por cien de los promotores y vendedores que construyen y venden viviendas en construcción o sobre planos ignoran o violan sistemáticamente los derechos que esta ley otorga al comprador”.





la firma del contrato vaya acompañada de manera inmediata de la entrega de la póliza o certificado individual del seguro de afianzamiento o de caución.

La Orden de 29 de noviembre 1968, sobre seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción de viviendas, diseñó lo que entonces llamó “seguro de afianzamiento” y hoy conocemos como seguro de caución, bajo la forma de seguro colectivo, en el que el grupo asegurado es el “conjunto constituido por los asegurados adquirentes de una determinada finca o de una unidad orgánica de viviendas” (art. 2 in fine OM 29-11-1968). Y lo que generalmente se conoce en los seguros colectivos o de grupo como certificado individual, la Orden de 1968 lo llamó de manera equívoca “póliza individual”, aunque en la práctica en algunos contratos de seguro de afianzamiento sí se utilizan las expresiones “Certificado Individual” y “Póliza Colectiva” o simplemente “Póliza”. De

ese modo, la Orden acoge un sistema que se ha dado en llamar “sistema de doble póliza”: “póliza colectiva” suscrita por el tomador (promotor, vendedor o cedente), y “póliza individual” suscrita por el asegurado (adquirente o cesionario).

En concreto, el artículo 2º de esta Orden contempla la existencia de un “Contrato de seguro colectivo entre asegurador y contratante para garantía de los adquirentes de viviendas con pagos anticipados” y una “Póliza individual de seguro entre asegurador y asegurado complementaria de la anterior, como título de la garantía a favor de éste último”. Y en adelante sigue distinguiendo el “contrato de seguro colectivo” de las “pólizas individuales”, describiendo al “seguro colectivo” como “el que se refiere al conjunto constituido por los asegurados adquirentes de una determinada finca o de una unidad orgánica de viviendas”, detallando cuál debe ser el contenido mínimo de sus condiciones generales (art. 4) y el contenido mínimo de las “pólizas individuales” (art. 5). Al determinar a quién corresponde el pago de la prima, de nuevo distingue entre el “seguro colectivo” y las “pólizas individuales”: el pago de la prima del seguro colectivo corresponde al contratante o tomador, mientras que las pólizas individuales serán liberadas sin pago alguno por parte de los asegurados, advirtiendo además que frente al asegurado tenedor de póliza individual el asegurador no podrá alegar falta de pago de la prima del seguro (art. 4), como es común en los seguros de caución de origen legal (cf. art. 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y la d.a.1ª LOSSP en cuanto al Seguro de caución a favor de Administraciones públicas). Finalmente, faculta al asegurador para dejar de emitir nuevas “pólizas individuales” cuando de modo fehaciente se compruebe cualquier incumplimiento de la Ley 57/1968 por parte del promotor contratante del seguro.

Este diferente régimen para las “pólizas individuales” y para las “colectivas”, así como la función atribuida a las individuales, ha sido destacado por el Tribunal Supremo en la única sentencia dictada en dicha sede sobre estas pólizas: la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Penal) de 5 de abril de 1995 (RJ\1995\2816; Pte.: Excmo. Sr. Soto Nieto), que para CARRASCO PERERA es prueba del riesgo que los adquirentes corren en este sistema de póliza doble<sup>10</sup>:

F.D.5º. (...) Según las Condiciones Generales de tal Contrato Colectivo de Seguro se garantiza a los cesionarios de viviendas que anticipen

<sup>10</sup> CARRASCO PERERA, A., op. cit. p. 536.

cantidades a cuenta –asegurados– a los que se emitirán Pólizas individuales complementarias de este seguro Colectivo, la devolución de dichas cantidades en los casos que se determinan (artículo 1.º). El objeto del contrato es el pago de una indemnización a cada uno de los asegurados por las pólizas individuales que forman parte de él para los casos especificados (artículo 3.º). El Promotor debe dar gradual cumplimiento a las obligaciones contraídas con cada uno de los asegurados así como las impuestas en la Ley 57, de 27 julio 1968 [artículo 5.º a)]. Merece destacarse especialmente que en el contrato de seguro colectivo se señala una prima provisional equivalente a una mensualidad sobre el total de los anticipos que se ha previsto percibir, incrementada en un 6 por 100 y calculada al tipo de prima indicado en las Condiciones Particulares (artículo 7.º). Independientemente, el contratante o Promotor pagará una prima por cada una de las Pólizas individuales emitidas, calculada aplicando el tipo de prima estipulado, sobre una base formada por el importe de cada anticipo más sus intereses al 6 por 100 anual, por el plazo de duración comprendido desde la fecha de percepción de cada anticipo hasta la fecha prevista para la entrega de las viviendas. La prima provisional mínima correspondiente al Contrato Colectivo será retenida por la Compañía hasta la finalización del seguro (artículo 7.º). Guardan correspondencia las mentadas Condiciones Generales con la normativa recogida en la Orden 29 noviembre 1968, cuyo artículo 2.º distingue entre el contrato de seguro colectivo y la póliza individual de seguro entre asegurador y asegurado complementaria de la anterior, como título de la garantía a favor de este último. Según su artículo 5.º, a medida que vayan quedando incorporados al contrato los asegurados se extenderán las respectivas pólizas individuales de seguro. Ya la Ley 57/1968, en el párrafo final de su artículo 2.º establece que en el momento del otorgamiento del contrato el cedente hará entrega al cesionario del contrato que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio.”

## 2. Las pólizas colectivas de estos seguros como pólizas de abono

La Orden de 29 de noviembre 1968 obliga a las entidades aseguradoras que practiquen este seguro de caución o afianzamiento a hacerlo en la modalidad de seguro colectivo o de grupo, y cuya cobertura –documentada en el correspondiente certificado individual– está supeditada a que el tomador del seguro colectivo comunique al asegurador la celebración del contrato y

las cantidades anticipadas. Dispone esta Orden (art. 5) que a medida que los asegurados vayan quedando incorporados al contrato, se deben extender las respectivas pólizas individuales de seguro, que han de reproducir las estipulaciones contenidas en el contrato de seguro colectivo, en tanto que hasta ese momento el comprador sólo conoce la identidad del asegurador y la existencia del contrato colectivo, pero no su contenido (cf. art. 2 Ley 57/1968). En cualquier caso, el deber de información contractual ha de respetar lo preceptuado para todos los seguros colectivos por el artículo 106 del Real Decreto 2486/1998, de 20 noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

Aunque ni la Ley 57/1968 ni la Orden de desarrollo califican expresamente a estos “contratos de seguro colectivo” como contratos o pólizas de abono, a nuestro juicio, tal y como están configurados legalmente, sí participan de esa naturaleza, estando diseñados como seguros de grupo en los que la póliza (colectiva) es flotante (o global). Aunque en algunos seguros de grupo los asegurados están determinados en el momento de la conclusión del contrato, en este seguro de caución no es así, quedando por determinar a su conclusión no sólo la identidad del asegurado o titular del interés asegurado (algo que es común a muchos seguros de grupo), sino también otros aspectos del interés asegurado (por ejemplo, suma anticipada y momento en que se anticipa). De ahí que sea conveniente distinguir la figura del seguro de grupo de la figura de la póliza de abono<sup>11</sup>, en la forma en que lo ha hecho SALINAS ADELANTADO<sup>12</sup> al señalar que el seguro de grupo y la póliza flotante son dos conceptos diferentes: el primero sirve para determinar un grupo de personas que son determinadas por alguna característica común extraña al propósito de asegurarse, mientras que la póliza flotante es una de las formas pero no la única para determinar los concretos sujetos asegurados en un seguro de grupo.

La manera en que la Orden articula las primas en estos seguros también es la propia de las pólizas globales o de abono, en particular muy similar al sistema de primas de los seguros de crédito (v. infra). No obstante, la descripción que hace la Orden de 1968 de la “Póliza individual de seguro entre asegurador y asegurado” como “comple-

<sup>11</sup> Sobre la distinción entre seguro de grupo y póliza de abono, v. CORTÉS DOMÍNGUEZ, L.J., *Póliza flotante y seguro en abono*, Bolonia, 1984, pp. 198 y ss.

<sup>12</sup> En *Comentarios a la Ley de Contrato de Seguro*, coord. BOQUERA/BATALLER/OLAVARRÍA, Valencia, 2002, p. 144.



mentaria de la anterior” (del contrato de seguro colectivo), lleva a que en este seguro la distinción entre póliza “individual” y “colectiva” no coincida con la tradicional distinción entre “póliza individual” y “póliza global” que aparece en el seguro de crédito, referidas la primera a una “determinada y específica operación de crédito” y la segunda a “la que abarca un número indeterminado de operaciones, cuyo género haya sido comprendido en la póliza”, según la clasificación que recogía el Anteproyecto de la Ley de Contrato de Seguro de 1969 y que también se refleja en varias disposiciones reglamentarias de la época<sup>13</sup>, y sobre la que CORTÉS DOMÍNGUEZ advirtió que “pese a la denominación empleada (póliza global), la disciplina dictada era la correspondiente al contrato de seguro en abono o, cuanto menos, que le

sería aplicable sin dificultad alguna”<sup>14</sup>. Sea como fuere, ciertamente una de las características que se atribuyen a los seguros de crédito es que suelen formalizarse mediante pólizas globales o de abono<sup>15</sup>, rigiéndose por el principio de globalidad de los créditos asegurados<sup>16</sup>. Sin embargo, en los seguros de caución lo habitual es que se trate de seguros individuales, en los que se atiende a las características subjetivas de cada deudor, lo que

<sup>14</sup> CORTÉS DOMÍNGUEZ, L.J., op. cit., p. 181.

<sup>15</sup> V. MIRAMÓN DURÁ, R., Comentarios a la Ley de Contrato de Seguro, coord. BOQUERA/BATALLER/OLAVARRÍA, cit., p. 780.

<sup>16</sup> MIRAMÓN DURÁ, R., op. cit., p. 781. Al carácter global de los seguros de crédito se ha referido el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) en sentencia de 3 de junio de 2008 (RJ 2008\4171; Pte.: Excmo. Sr. Xiol Ríos), afirmando que “el que el objeto de la cobertura lo constituye la totalidad o globalidad de las ventas efectuadas a crédito a sus clientes y no determinadas operaciones a ciertos clientes, previamente seleccionados, que impedirían la explotación racional de un seguro de esta naturaleza. Es decir, se asegura, no un sólo y único riesgo individual, sino una pluralidad de riesgos de una misma clase: la totalidad de las operaciones a crédito que realiza el asegurado con sus clientes”.

<sup>13</sup> V. gr. respecto al seguro de crédito a la exportación, la Orden de 16 de julio 1970, por la que se aprueban al Consorcio de Compensación de Seguros las pólizas del seguro de crédito a la exportación en sus modalidades “global” y “global especial” de riesgos comerciales; y la Orden de 16 de mayo 1983, sobre condiciones generales del seguro de garantías bancarias y de la póliza global.





no impide que también se practique el seguro colectivo en el seguro de caución en aquellos supuestos –como ocurre en este seguro de afianzamiento– en los que una pluralidad de acreedores están expuestos al riesgo de incumplimiento de un mismo deudor<sup>17</sup>.

Una vez que se individualiza el interés asegurado mediante la correspondiente declaración de abono, es posible cuantificar la prima que corresponde satisfacer por la cobertura del interés asegurado en cada caso. Como es usual en las pólizas globales o de abono, la Orden de 29 de noviembre 1968 contempla la existencia de dos primas diferentes: una para el seguro colectivo y otra para las pólizas individuales, se-

<sup>17</sup> Es clásica la cita a la observación del prof. OLIVENCIA sobre la no existencia de obstáculo legal alguno para la admisión de ambas modalidades (seguro simple y seguro colectivo) en el seguro de crédito y en el de caución, en su trabajo “Seguros de caución, crédito, responsabilidad civil y reaseguro (Artículos 68 a 79)”, en Comentarios a la Ley de Contrato de Seguro, Estudios Empresariales y Financieros dirigidos por EVELIO VERDERA Y TUELLS, Madrid, 1982, pp. 898 y 899.

ñalando en cuanto a las primeras que “La prima puede ser provisional o en depósito y regularizable en los períodos que se convenga” (art. 4). Conviene recordar el funcionamiento práctico de las primas en estos seguros<sup>18</sup>:

1.- El tomador se suele obligar a pagar al asegurador una cantidad equivalente al precio de la cobertura del capital asegurado (el total de los anticipos previstos, incrementados con sus intereses legales) por período de un mes. Se trataría de la prima correspondiente al seguro colectivo, si bien a la vista de las condiciones generales manejadas, cabe observar cómo algunos aseguradores no utilizan la expresión “prima” para referirse a ese precio que paga el tomador por el seguro colectivo, pese a que la propia Orden sí la emplea; en cualquier caso, otros aseguradores sí se refieren a él como “prima provisional”.

<sup>18</sup> Sobre el particular, vid. CARRASCO PERERA, A., op. cit. pp. 555 y ss.; PACHECO JIMÉNEZ, M.N., Los seguros en el proceso de edificación, Editorial LA LEY, Madrid, 2008; y MONDÉJAR PEÑA, M.I., op. cit., pp. 727-728.



2.- Suele pactarse que el asegurador retendrá el importe o prima correspondiente al seguro colectivo hasta la cancelación final del seguro. Como dispone la Orden, esa prima puede ser provisional o en depósito, y regularizable en los períodos que se convenga. De ahí que MONDÉJAR PEÑA<sup>19</sup> mantenga al respecto que la emisión de la póliza colectiva no genera prima de riesgo, sino tan sólo una prima de depósito equivalente a una mensualidad de prima de riesgo.

3.- En cuanto a la reintegración de esa prima al cancelarse el contrato, aunque se puede acordar una prima mínima, es habitual que se pacte que se reintegrará con tal de que el total de primas por las pólizas o certificados individuales sume un importe superior al de la prima provisional. Mientras que si no se alcanza esa cifra, el asegurador retendrá en concepto de gastos e indemnización un porcentaje determinado de la diferencia entre la prima provisional y la suma de las primas de las pólizas individuales (v. gr., el 50 por 100). En otros contratos se acuerda que sólo se reintegrará al tomador si el conjunto de pólizas individuales emitidas supera un determinado porcentaje (v. gr. el 60 por 100) de las viviendas que componen la promoción a la que corresponde la póliza colectiva.

4.- La emisión de cada póliza o certificado individual devenga una prima, calculada sobre una base formada por el importe de cada anticipo más el interés legal anual que corresponda según el plazo de duración comprendido desde la fecha de percepción de cada anticipo hasta la fecha prevista para la entrega de la vivienda.

5.- En el momento de la cancelación del contrato colectivo se procederá a la regularización final de las primas devengadas en función de la duración efectiva de la garantía, procediéndose al cálculo de la prima adicional o el extorno de prima que proceda.

Se trata, en definitiva, del sistema de primas usual en las pólizas de abono, como las utilizadas en la mayoría de los seguros de crédito, en las que igualmente se contempla la existencia de una prima provisional calculada sobre el importe de las ventas a crédito previstas, pactándose un reajuste anual en función de las ventas realizadas, que puede dar lugar a un reembolso o extorno por parte del asegurador, o a que el tomador deba abonar el exceso<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Op. cit., p. 727.

<sup>20</sup> Cf. MIRAMÓN DURÁ, R., op. cit., p. 812.

### 3. La declaración de abono del cedente-tomador

Para que los asegurados vayan quedando incorporados al contrato, es necesaria la previa declaración de abono del cedente-tomador, como es propio en los contratos de seguro de abono, en los que al momento de celebrar el contrato de seguro existe algún elemento que debe ser determinado a posteriori, individualizando el interés asegurado y reflejando su exposición al riesgo, mediante una declaración de abono o alimento recepticia aunque no constitutiva<sup>21</sup>. Siguiendo a CORTÉS DOMÍNGUEZ<sup>22</sup> cabe afirmar que con la exposición del interés al riesgo y su comunicación al asegurador mediante la declaración de alimento se alcanza una plena e íntegra determinación de un efecto (asegurativo) del contrato.

Ha quedado expuesto cómo en los seguros de caución o afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción de viviendas, la declaración de abono del cedente o promotor permite concretar el objeto del contrato de seguro, identificando al titular del interés asegurado (la identidad del adquirente o asegurado), el valor del interés asegurado (las sumas anticipadas)<sup>23</sup>, y la fecha de inicio de la cobertura, todo lo cual determinará el importe de la prima. Al respecto interesa recordar que el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª, sentencia núm. 547/2006, de 2 junio; RJ\2006\3064, Pte.: Excmo. Sr. González Poveda) ha declarado que “en la modalidad de póliza flotante, a que se refiere el art. 8 de la Ley de Contrato de Seguro, el concreto interés asegurado, ya pertenezca al tomador del seguro o a un tercero, se materializa a través de la llamada «declaración de abono», requisito de forma de esta clase de pólizas (...). No se está, por tanto, ante una cláusula limitativa de los derechos del asegurado, sino que su función es la de determinar el interés asegurado, (...) declaración que además determina la prima a satisfacer por la cobertura del interés asegurado”.

Como decimos, el seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas para la construcción de viviendas se configura como un seguro de grupo en el que la póliza (colectiva) es flotante (o global), y en el que el certificado individual

<sup>21</sup> CORTÉS DOMÍNGUEZ, L.J., op. cit., p. 129.

<sup>22</sup> Op. cit., p. 159.

<sup>23</sup> Acerca de la posibilidad de que el valor del interés ya esté fijado en la póliza de estos seguros en algunos supuestos particulares, v. BARRÉS BENLLOCH, M.P., El seguro de caución en la construcción de viviendas. El problema de las pólizas estimadas, Revista Española de Seguros, núm. 84, 1995, pp. 68 y ss.



(“póliza individual”) se emitirá tras la declaración de abono del tomador-cedente. Sin embargo, la normativa especial sobre esta modalidad de seguro tampoco regula específicamente la forma en que debe hacerse esa declaración de abono, por lo que habrá que estar a lo dispuesto en su caso en el contrato de seguro (cf. el art. 8 de la Ley de Contrato de Seguro). En tal sentido, aunque dentro del reparto de obligaciones entre las partes, la Orden de 29 de noviembre 1968 no recoja expresamente el deber del tomador de declarar o comunicar la exposición del interés al riesgo<sup>24</sup>, cabe entenderlo implícito por ser presupuesto para que el asegurador pueda conocer tal exposición y, subsiguientemente, extender la póliza individual (art. 5º). En las con-

<sup>24</sup> Cf. BENAVENTE SEGORB, R., “El reparto de las cargas y de las obligaciones entre el tomador y los asegurados en el seguro de caución para devolución de cantidades anticipadas en la adquisición de una vivienda futura y las distintas excepciones oponibles por el asegurador”, *Revista Española de Seguros*, núm. 95, 1998, pp. 465 y ss.

En los seguros de caución o fianzamiento en la construcción de viviendas, la declaración de abono permite concretar el objeto del contrato y el interés asegurado (la identidad del adquirente y el valor asegurado (las sumas anticipadas),





«Entrega de cantidades anticipadas para la declaración de abono del cedente o promotor (valor de seguro, identificando al titular del seguro o asegurado), el valor del interés y la fecha de inicio de la cobertura»

diciones generales de estos contratos sí es frecuente que el tomador asuma la obligación de declarar al asegurador las cesiones de viviendas que se realicen (comunicando o remitiendo los contratos de compraventa que sirven de base a los correlativos certificados individuales), así como la obligación de informar a los cesionarios de las viviendas sobre su derecho a obtener del asegurador la póliza individual.

#### 4. La omisión de la declaración de abono del cedente-tomador

Dado que la declaración de abono del tomador-cedente es presupuesta para que el interés asegurado quede individualizado y se refleje su exposición al riesgo, su omisión impide que se ponga en funcionamiento la secuencia que debe culminar con la entrega a los adquirentes -y ya asegurados- por el asegurador del correspondiente certificado o póliza individual, sin que sea suficiente la emisión de la “póliza colectiva” para entender cubierto el riesgo. Siguiendo nuevamente lo mantenido por CORTÉS DOMÍNGUEZ<sup>25</sup> respecto a la póliza flotante en general, para este seguro de caución creemos clarificador recordar cómo la póliza flotante resulta ser un documento insuficiente para probar por sí misma la efectiva existencia de una pluralidad de coberturas específicas por concretas circunstancias, pues como se ha señalado gráficamente, la póliza flotante indica qué puede asegurarse, pero no lo que se ha asegurado.

A tal efecto, es pertinente repasar cuál es la secuencia práctica en estos seguros. Expone ESTRUCH<sup>26</sup> cómo el promotor-vendedor, conforme vaya procediendo a la celebración de los contratos privados de compraventa de viviendas en una determinada promoción con entrega de cantidades anticipadas por los compradores, deberá remitir estos contratos a la compañía aseguradora para que ésta, previo el pago de la prima correspondiente por el promotor-vendedor tomador del seguro, emita las pólizas o certificaciones individuales. Similar secuencia describe con detalle MONDÉJAR PEÑA<sup>27</sup>, que se puede resumir que en que la primera etapa en el seguro de afianzamiento es el estudio del riesgo; si es resultado es favorable, se comunicará al solicitante la aprobación de la emisión de la póliza colectiva, junto a los

<sup>25</sup> Op. cit., p. 164.

<sup>26</sup> ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las garantías de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, ed. Civitas, Madrid, 2009.

<sup>27</sup> MONDÉJAR PEÑA, M.I., op. cit., p. 727.

condicionantes cuya justificación será preciso acreditar previamente a la emisión de las pólizas individuales; una vez cumplidos esos condicionantes, “como paso previo a la emisión de las pólizas individuales, el promotor enviará a la Compañía copia de los contratos de compra-venta para proceder a la emisión de las citadas pólizas individuales, con las que nace el riesgo para la Compañía”.

Por consiguiente, es indudable que en la generalidad de los casos, sin la previa declaración de abono no existirá cobertura, pero no tanto porque no se haya emitido la póliza o certificado individual, sino sobre todo porque no se habrá producido el presupuesto para que se emita este documento de garantía individual: no se ha llegado a individualizar el interés asegurado ni se habrá advertido al asegurador de su exposición al riesgo. De ahí que la tesis predominante, utilizando éste u otros argumentos, consista en mantener que la póliza colectiva de estos seguros de caución no supone la concesión de cobertura para los adquirentes que han anticipado cantidades, sino que la cobertura no se produce hasta que no se expiden los certificados o pólizas individuales. Así, el Tribunal Supremo, en la citada sentencia de 5 de abril de 1995, subraya cómo las pólizas (o certificados) individuales tienen como objeto individualizar el interés asegurado y demás elementos de la relación aseguradora, señalando en su Fundamento de Derecho 6.º que “ha de reconocerse la importancia de las pólizas individuales para entender consolidado y definido en su alcance el seguro de afianzamiento que la ley prevé como auténtica garantía. Aquéllas reflejan la identidad del adquirente beneficiario, el «quantum» de las sumas anticipadas, la prima congruente con ellas y con el plazo de duración de la garantía, la efectividad de su abono, todo como justa contraprestación al riesgo asumido por la Aseguradora”.

En la doctrina cabe encontrar referencias a la falta de concurrencia de esos elementos propios de la relación aseguradora, en caso de que sólo se haya emitido la póliza colectiva. Advierte el prof. CAMACHO DE LOS RÍOS<sup>28</sup> que en caso de no emisión de certificaciones individuales, “sería más difícil sostener que los cesionarios quedan cubiertos por la existencia de la póliza colectiva –previa siempre a los certificados individuales– pues tal posibilidad choca, además de con lo establecido en la legislación específica de este se-

<sup>28</sup> “Sentencia de 22 de septiembre de 1997, Ingreso de las cantidades anticipadas a cuenta para la adquisición de vivienda en la cuenta especial establecida por la Ley 57/1968”, Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil, 46, 1998, p. 73.



guro, con los elementos esenciales del contrato de seguro: bilateralidad, deber de comunicación del riesgo, importe de la prima, pago de la prima..., etc. En especial, con el hecho fundamental de que el asegurador no conoce la entidad del riesgo ni su importe económico”. Esta posición contraria a considerar que exista cobertura en los casos en los que sólo se haya emitido la póliza colectiva, es mayoritaria entre los autores, pudiendo citarse al prof. ESTRUCH, quien tras defender que “únicamente estará garantizada la devolución de las cantidades entregadas anticipadamente por los compradores cuando la compañía de seguros haya emitido la correspondiente póliza individual respecto de cada uno de ellos”, concluye que para que la aseguradora asuma esta obligación deberá haber emitido respecto de cada uno de los compradores una póliza individual en la que hará constar las particularidades relativas a la persona del asegurado o de los beneficiarios distintos de él, si los hubiere, las fechas señaladas de ingreso para las cantidades anticipadas y la fecha convenida





para la iniciación de la construcción y/o para la entrega de la vivienda<sup>29</sup>.

También ha defendido recientemente esta posición LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA<sup>30</sup>, quien añade que “difícilmente se puede admitir que dicha póliza colectiva pueda servir como título ejecutivo”, destacando cómo “si toda la interpretación doctrinal y jurisprudencial en torno a estas garantías considera que la contratación de pólizas colectivas por la promotora no implica ninguna asunción de garantías a favor de los posibles adquirentes de viviendas (...) más aún en un proceso ejecutivo, cuya propia singularidad hace que los títulos que en el mismo se aporten deban respetar de forma estricta las exigencias legales en relación con el título ejecutivo, impidiendo la desnaturalización del proceso de eje-

<sup>29</sup> ESTRUCH ESTRUCH, J., op. cit., pp. 187 y 188.

<sup>30</sup> 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, abril de 2011, p. 39.

cución, que de otro modo se convertiría en un puro proceso declarativo”. Igualmente considera que “el título ejecutivo lo constituirá la póliza individual” BENAVENTE SEGORB<sup>31</sup>, y TIRADO SUÁREZ, quien tras recordar que el primer requisito para aplicar el régimen específico del artículo 3 de la Ley 57/68 es “La póliza de seguro firmada por ambas partes”, aclara que “Se trata de la póliza individual de cada asegurado adquirente de la vivienda”<sup>32</sup>, añadiendo en otro lugar que el cedente debe entregar al cesionario “la póliza individual, que juega como certificado de seguro, con fuerza ejecutiva”<sup>33</sup>.

El criterio seguido por el Servicio de Reclamaciones de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones también consiste en que la póliza individual es la única que cumple la función de asegurar las cantidades anticipadas, pudiendo encontrar en ese sentido en su Informe de 2009 cómo pone de relieve que “En la práctica algunos promotores consideran cumplida su obligación sólo con la constitución de la garantía colectiva y no abonan las cantidades correspondientes a la póliza individual, cuando es ésta la única que cumple la función de asegurar las cantidades anticipadas”. De ese modo, la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones mantiene un criterio que ya quedó reflejado en los Fundamentos de Derecho de la mencionada sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 1995, en la que se cita –con el mismo criterio– a la Resolución DGS de 26 septiembre 1983.

## 5. La posible responsabilidad del asegurador en base a la póliza colectiva

Hemos expuesto cómo la declaración de abono del cedente o promotor permite concretar el objeto del contrato de seguro, identificando al titular del interés asegurado (la identidad del adquirente o asegurado), el valor del interés asegurado (las sumas anticipadas), y la fecha de inicio de la cobertura, todo lo cual determinará el importe de la prima. Por consiguiente, consideramos que a priori no se puede responsabilizar al asegurador en los casos en los que

<sup>31</sup> “Reflexiones sobre el riesgo en el seguro de caución...”, op. cit., p. 1465.

<sup>32</sup> TIRADO SUÁREZ, F.J., “Estudio sobre el carácter ejecutivo de la póliza de seguros de caución de cantidades anticipadas para la construcción de viviendas”, Revista General de Derecho, 1985, 504, p. 3885.

<sup>33</sup> TIRADO SUÁREZ, F.J., Comentario al artículo 68 LCS, en la obra colectiva Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones (Dir. SÁNCHEZ CALERO), ed. Aranzadi, Pamplona, 2ª ed., 2001, p. 1121.

**En las condiciones generales de estos contratos sí es frecuente que el tomador asuma la obligación de declarar al asegurador las cesiones de viviendas que se realicen, comunicando o remitiendo los contratos de compraventa que sirven de base a los correlativos certificados individuales**

el tomador no haya realizado la declaración de abono, en base a que sí se había emitido la póliza flotante (la póliza colectiva, que en este seguro es flotante, según hemos mantenido).

Sin embargo, en el reciente artículo de LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA (en el número de abril de 2011 de la Revista de Responsabilidad Civil, Circulación y Seguro), ya citado, se da cuenta –y crítica– de varias resoluciones judiciales en las que se condena al asegurador con el argumento de que a él le corresponde emitir los certificados o pólizas individuales, pese a que parece que la no emisión de certificados o pólizas individuales tuvo lugar por no haber realizado el promotor la declaración de abono. Concretamente, la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª), en sentencia de 30 de diciembre de 1999 (Actualidad Civil, núm. 32, 4 a 10 septiembre 2000, AP 720), en el marco de un procedimiento declarativo mantuvo que pese a no existir póliza individual, era suficiente la póliza colectiva porque “la obligación de expedir la póliza individual

**La Orden de 29 de noviembre 1968 (4º, letra b) faculta al asegurador –pero ciertamente no le obliga– a «comprobar durante la vigencia del seguro, los documentos y datos a disposición del contratante que guarden relación con las obligaciones contraídas por él frente a los asegurados y particularmente con el movimiento de la cuenta especial»**

le competía tan sólo a la aseguradora”<sup>34</sup>. Y en esencia el mismo argumento utiliza la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 6ª) en su Auto de 1 de junio de 2010, al afirmar que “no puede la aseguradora enarbolar la bandera de su propio incumplimiento en la emisión de las pólizas individuales para eludir su vinculación jurídica derivada de la póliza colectiva de afianzamiento”<sup>35</sup>.

No se entiende cómo se puede reprochar al asegurador la no emisión de certificados o póliza individuales en aquellos casos en los que no exista la previa comunicación o declaración de abono del promotor-tomador, cuando esos certificados han de individualizar el interés asegurado, concretando el importe de las cantidades anticipadas, la identidad de los adquirentes que las anticipan, la fecha en que se hace y la cuantía de la prima. En definitiva, serían casos en los que el asegurador no conoce ni la existencia de anticipos ni la propia existencia de los contratos de compraventa.

A otra conclusión cabría llegar, en el seno de un procedimiento declarativo pero no en

<sup>34</sup> En particular, en su F.D.2º afirma que “opuso la recurrente a la pretensión demandante que el contrato concertado de compraventa no se ajustaba a los requisitos necesarios prevenidos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, porque la condición de asegurado no la adquirirían los compradores de la vivienda por el mero hecho de suscribir un contrato de compraventa, sino por la asunción expresa del riesgo por la Compañía de Seguros mediante la suscripción de póliza individual con el devengo de la prima correspondiente que era, en definitiva, lo que hacía nacer la responsabilidad indemnizatoria (...), circunstancia que al no cumplirse en el caso determinaba, a su modo de ver, la exoneración de responsabilidad en la aseguradora (...), consideraciones que deben obtener de la Sala de apelación respuesta adversa, por cuanto que consta que (...) la póliza colectiva de afianzamiento (...) garantizaba veinticuatro viviendas que se iban a construir (...), figurando cómo la vivienda adquirida por los demandantes quedaba incluida dentro de las garantizadas, (...) lo que unido al hecho incontrovertido de que la vivienda no fue entregada al paralizarse las obras y que la obligación de expedir la póliza individual le competía tan sólo a la aseguradora, determina claramente el procedente deber de indemnizar por la cuantía exigida en el procedimiento (...)”.

<sup>35</sup> Indica este Auto en su F.D. 2º que “se deniega el despacho de ejecución en base a las condiciones particulares de la póliza cuando dispone que el contrato colectivo carece de validez ante los compradores hasta que no sean emitidas las correspondientes pólizas individuales algo que en el supuesto de autos no se había producido. Tampoco puede compartirse tal razonamiento, y no solo porque la anterior normativa, no exige como título inexcusable la póliza individual que se refiere al contrato de seguro, aunque la Orden que la desarrolla vaya aparentemente mas allá en su artículo segundo, porque no tiene otro alcance que el de lograr el reconocimiento y registro como entidades aseguradoras, sino porque además no puede la aseguradora enarbolar la bandera de su propio incumplimiento en la emisión de las pólizas individuales para eludir su vinculación jurídica derivada de la póliza colectiva de afianzamiento”.



un ejecutivo, si efectivamente queda acreditado que el asegurador tuvo conocimiento de los datos necesarios para individualizar el interés asegurado y demás elementos del contrato de seguro, por cualquier circunstancia (v. gr. porque el propio adquirente haya comunicado al asegurador sus anticipos de manera suficientemente completa y fehaciente). En tales casos entendemos que sí debe darse por cumplida la comunicación, debiendo por tanto el asegurador expedir la certificación o póliza individual; y que de no hacerlo, pese a demostrarse que conocía esas circunstancias, sí debería responder, porque como se dijo, se considera que la declaración de abono o alimento es recepticia pero no constitutiva, de modo que los efectos asegurativos son independientes no ya de su recepción por el asegurador, sino incluso de su misma emisión<sup>36</sup>. De manera análoga, pero en cuanto a la función del boletín de adhesión que deben suscribir conjuntamente el tomador del seguro y el asegurado en el seguro colectivo de vida (art. 76.4 Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados de 1998), ha advertido SÁNCHEZ CALERO que no debe llegarse a la interpretación de estimar que el boletín de adhesión es presupuesto para la cobertura del asegurado<sup>37</sup>.

Debe añadirse que la Orden de 29 de noviembre 1968 (4º, letra b) faculta al asegurador –pero ciertamente no le obliga– a «comprobar durante la vigencia del seguro, los documentos y datos a disposición del contratante que guarden relación con las obligaciones contraídas por él frente a los asegurados y particularmente con el movimiento de la cuenta especial». Si al amparo de esta facultad, igualmente el asegurador conoce de la existencia anticipos, cabría plantearse si puede surgir una culpa in omittendo para el asegurador, siendo de interés al respecto recordar que ya en sentencia de 7 de junio de 1983 (RJ\1983\3450; Pte.: Excmo. Sr. Beltrán de Heredia y Castaño), el Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) declaró la responsabilidad del asegurador en un supuesto en el que la cuestión giraba acerca de la necesidad de que la cantidad anticipada por los compradores se ingresase en una cuenta especial, señalando que “se trata de proteger al cesionario-comprador, no teniendo otro significado la existencia de una cuenta de esta clase, aunque su cumplimiento que-

de en manos de la vendedora que manifestó que lo era, pero también de la aseguradora, cuyo representante suscribió la póliza en que se decía que era una cuenta especial; y además, estaba facultada por el art. 2.º de la Ley y por el 4 de la Orden Ministerial, ap. letra b), para «comprobar durante la vigencia del seguro, los documentos y datos a disposición del contratante (vendedor) que guarden relación con las obligaciones contraídas por él frente a los asegurados y particularmente con el movimiento de la cuenta especial». Es, por tanto, una obligación y consiguiente responsabilidad de la vendedora y de la aseguradora, a la que es ajena el asegurado que se limitó a realizar, estrictamente lo que le dijeron al respecto, ingresando el dinero en la cuenta especial figurada en la póliza”.

En esa sentencia cabe apreciar el reconocimiento, a juicio CAMACHO DE LOS RÍOS<sup>38</sup>, de un deber in vigilando, cuya exigencia tampoco cabe descartar en algunos supuestos en los que se haya emitido la póliza colectiva pero no las pólizas individuales. Como indica CAMACHO DE LOS RÍOS<sup>39</sup> al comentar la STS de 22 de septiembre de 1997, aunque en dicha sentencia nada diga respecto a la emisión de pólizas individuales, ha de tenerse en cuenta que una de las finalidades de las mismas es permitir al asegurador llevar el cálculo de las cantidades que se van asegurando, por lo que –como declara esa sentencia– si el asegurador sabía de la existencia de los citados anticipos, no puede negarse a garantizarlos, correspondiéndole a él la obligación de instar al tomador a regularizar la situación de los mismos

Se trataría, por tanto, de situaciones en las que sí cabría defender la responsabilidad de asegurador en un procedimiento declarativo, por haber conocido o no poder desconocer la concurrencia de los hechos que desencadenan la garantía individual a su cargo, entre los que consideramos no es preciso que esté el pago de la prima correspondiente a esa cobertura individual, porque si bien la Orden de 1968 dispone que frente al asegurado tenedor de póliza individual el asegurador no podrá alegar falta de pago de la prima del seguro (art. 4), en nuestra opinión lo relevante no es tanto que el adquirente tenga formalmente la póliza o certificado individual en su poder, como que el asegurador tenga conocimiento de los elementos que individualizan el interés asegurado expuesto al ries-

<sup>36</sup> CORTÉS DOMÍNGUEZ, L.J., op. cit., pág. 129.

<sup>37</sup> SÁNCHEZ CALERO, F., Comentario al artículo 81 LCS, en la obra colectiva Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones, cit., p. 1568.

<sup>38</sup> CAMACHO DE LOS RÍOS, J., op. cit., p. 68.

<sup>39</sup> CAMACHO DE LOS RÍOS, J., op. cit., p. 73.

go y que convierten al titular de dicho interés en asegurado, estando ya determinado el tercero asegurado por cuenta de quien el tomador ha suscrito el seguro de caución (cf. art. 7 LCS), ya sea bien por la declaración de abono del tomador o por otros cauces.

Pero fuera de estos casos, sin la previa declaración de abono del tomador-cedente, a nuestro juicio no procede imputar responsabilidad alguna a los aseguradores en base a la póliza colectiva, sin que desde luego ésta sirva como título ejecutivo a efectos del procedimiento previsto en el artículo 3 de la Ley 57/1968.

La Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª), en sentencia de 30 de diciembre de 1999, en el marco de un procedimiento declarativo, mantuvo que, pese a no existir póliza individual, era suficiente la póliza colectiva porque "la obligación de expedir la póliza individual le competía tan sólo a la aseguradora"

### Bibliografía citada

- BENAVENTE SEGORB, R., "Reflexiones sobre el riesgo en el seguro de caución para devolución de cantidades anticipadas en la adquisición de vivienda futura", *Revista General de Derecho*, núm. 651, 1998
- "El reparto de las cargas y de las obligaciones entre el tomador y los asegurados en el seguro de caución para devolución de cantidades anticipadas en la adquisición de una vivienda futura y las distintas excepciones oponibles por el asegurador", *Revista Española de Seguros*, núm. 95, 1998
  - "El seguro de caución para la devolución de cantidades anticipadas en la adquisición de vivienda futura, establecido y regulado por la Ley 57/1968, de 27 de julio, tras la entrada en vigor de la LOE", *Cuestiones actuales de Derecho de Seguros*, ANGULO RODRÍGUEZ/CAMACHO DE LOS RÍOS (coord.), ed. Atelier, Barcelona, 2002
- BARRÉS BENLLOCH, M.P., *El seguro de caución en la construcción de viviendas. El problema de las pólizas estimadas*, *Revista Española de Seguros*, núm. 84, 1995
- CAMACHO DE LOS RÍOS, J., "Sentencia de 22 de septiembre de 1997, Ingreso de las cantidades anticipadas a cuenta para la adquisición de vivienda en la cuenta especial establecida por la Ley 57/1968", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 46, 1998
- CARRASCO PERERA, A., *Régimen Jurídico de la Edificación, Ley de Ordenación de la Edificación y Código Técnico de la Edificación*, ed. Aranzadi, Pamplona, 2007
- CORTÉS DOMÍNGUEZ, L.J., *Póliza flotante y seguro en abono*, Bolonia, 1984
- DOMÍNGUEZ ROMERO, J., *La recuperación de cantidades anticipadas por el adquirente de vivienda en construcción*, ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2010
- ENCISO ALONSO-MUÑUMER, M., "Crisis de constructoras e inmobiliarias y protección de los compradores", en *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal*, Nº 12, Sección Varia, Primer semestre de 2010
- ESTRUCH ESTRUCH, J., *Las garantías de las cantidades anticipadas en la compra de viviendas en construcción*, ed. Civitas, Madrid, 2009
- GARCÍA VICENTE, J. R., "Seguros de caución o avales por cantidades a cuenta y concurso del promotor", en *Crisis Inmobiliaria y Derecho Concursal*, GARCÍA-CRUCES, J. A. (Dir.), Navarra, 2009
- 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*, abril de 2011
- MIRAMÓN DURÁ, R., *Comentarios a la Ley de Contrato de Seguro*, coord. BOQUERA/BATALLER/OLAVARRÍA, Valencia, 2002
- MONDÉJAR PEÑA, M.I., *El afianzamiento de las cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas*, *Revista Española de Seguros*, núm. 128, 2006
- OLIVENCIA RUIZ, M., *Seguros de caución, crédito, responsabilidad civil y reaseguro (Artículos 68 a 79)*, en *Comentarios a la Ley de Contrato de Seguro, Estudios Empresariales y Financieros dirigidos por Evelio Verdura y Tuells*, Madrid, 1982
- PACHECO JIMÉNEZ, M.N., *Los seguros en el proceso de edificación*, Editorial LA LEY, Madrid, 2008
- SALINAS ADELANTADO, C., *Comentarios a la Ley de Contrato de Seguro*, coord. BOQUERA/BATALLER/OLAVARRÍA, Valencia, 2002
- SANJUÁN Y MUÑOZ, E., *Concurso de acreedores en el sector de la construcción. Promotoras y constructoras. Afectaciones y peculiaridades*, Valencia, 2008
- SÁNCHEZ CALERO, F., *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones (Dir. SÁNCHEZ CALERO)*, ed. Aranzadi, Pamplona, 2ª ed., 2001
- SUÁREZ BILBAO, E., «Efectos sobre los contratos en el concurso inmobiliario y de construcción», en AA.VV., *Proceso concursal: crisis de las empresas promotoras y constructoras*, GONZÁLEZ NAVARRO, B. (Coord.), Valladolid, 2009
- TIRADO SUÁREZ, F.J., "Estudio sobre el carácter ejecutivo de la póliza de seguros de caución de cantidades anticipadas para la construcción de viviendas", *Revista General de Derecho*, 1985, 504
- *Ley de Contrato de Seguro. Comentarios a la Ley 50/1980, de 8 de octubre, y a sus modificaciones (Dir. SÁNCHEZ CALERO)*, ed. Aranzadi, Pamplona, 2ª ed., 2001