

*cedente prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato otorgado, especificando el nuevo período con la fecha de terminación de la construcción y entrega de la vivienda", añadiendo en el párrafo segundo que: "El contrato de seguro o el aval unido al documento fehaciente en que se acredite la no iniciación de las obras o entrega de la vivienda tendrá carácter ejecutivo a los efectos prevenidos en el Tít. XV, Libro II LEC EDL 2000/77463, para exigir al asegurador o avalista la entrega de las cantidades a que el cesionario tuviera derecho, de acuerdo con lo establecido en esta Ley."*

Los preceptos, como se observa, imponen a quien promueva la construcción de viviendas destinadas a domicilio o residencia familiar, y que pretendan obtener de los cesionarios entregas anticipadas de dinero antes de iniciar la construcción, o durante la misma, la suscripción de un contrato en garantía de la devolución de las cantidades anticipadas para la adquisición de viviendas. La póliza de seguros que sirve de base a la reclamación ha sido considerada por la jurisprudencia (STS 27 de mayo de 2004), en el análisis del art. 1 de la ley 57/68, como una específica modalidad del seguro de caución del art. 68 de la Ley de Contrato de Seguro de 8 de octubre de 1980, un contrato de seguro por cuenta ajena en el que no coinciden las personas del tomador del seguro (en el caso, el promotor o vendedor de la vivienda) y el asegurado (comprador de la vivienda). Ya la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 1995 destacó que tal seguro se rige por lo preceptuado en el contrato de seguro y por las condiciones generales y particulares de la póliza y que lo que se concede al asegurador es una acción directa de reembolso frente al tomador y no una subrogación en los derechos del asegurado contra el tomador. En el seguro de caución, el asegurador se obliga, no a cumplir por el deudor principal, como en la fianza, sino resarcir al acreedor de los daños y perjuicios que el incumplimiento de aquel le hubiera producido.

Ahora bien, en relación con el específico seguro que nos ocupa la antigua sentencia del Tribunal Supremo de 5 de junio de 1992 señala tajantemente que la finalidad perseguida por el seguro regulado en la ley 57/68 es la de constituir una garantía frente al incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones legales o contractuales. Como ha precisado la sentencia de 13 de diciembre de 2000 se trata de una figura polémica con regulación legal imprecisa y con terminología criticada por la doctrina y su configuración práctica dificultosa, pues tanto la estructura personal bilateral, como la función económico-social (causa) predominantemente de garantía, le aproximan a las obligaciones fideusorias, pero que está destinada a garantizar el incumplimiento de una obligación (riesgo), e indemnizar, en caso de producirse el siniestro, el daño patrimonial producido a título de resarcimiento o finalidad (interés asegurado), dentro de los límites pactados en el contrato, tal y como se precisan en el art. 68 citado y de una copiosa jurisprudencia -sentencias de 26 de enero de 1995, 22 de septiembre de 1997, 30 de enero, 6 y 24 de julio y 30 de diciembre de 1998, 20 de diciembre de 1999 y 26 de febrero de 2000 -. Pero, además de tal general doctrina, la sentencia de 19 de mayo de 1990 señaló el Tribunal Supremo que "mientras la fianza es contrato por el cual el fiador se obliga a cumplir por el deudor principal en caso de incumplimiento de éste, en el seguro de caución el asegurador se obliga, no a cumplir por el deudor principal, sino a resarcir al acreedor de los daños y perjuicios que aquél incumplimiento le hubiere producido" (en el mismo sentido STS de 26 de febrero de 2000 y de 12 de marzo de 2003).