

ÍNDICE

ABREVIATURAS	5
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I. PANORÁMICA HISTÓRICO-FUNCIONAL	9
1. NECESIDAD DE PROTEGER AL CONSUMIDOR QUE REALIZA ANTICIPOS PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA FUTURA	9
2. LA REGULACIÓN DE MEDIADOS DEL SIGLO XX	10
2.1. Las normas y el sistema preventivo de protección	10
2.2. Las resistencias al cumplimiento del sistema	13
2.3. La imposición judicial de la tutela del consumidor.....	14
3. LA REFORMA DE 2015.....	15
3.1. La disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades ase- guradoras y reaseguradoras y la nueva disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación	15
3.2. Finalidad que se declara perseguir y oportunidad de la reforma	16
3.3. Realidad de la reforma y necesidad de seguir interpretando el sistema desde su finalidad esencialmente tuitiva del con- sumidor adquirente	18
CAPÍTULO II. EL SISTEMA PREVENTIVO DE PROTECCIÓN	25
1. LA CONDICIÓN DE CONSUMIDOR DEL ADQUIRENTE Y LA FINALIDAD TUITIVA DEL SISTEMA IMPERATIVO COMO CRI- TERIO INTERPRETATIVO ESENCIAL	25
2. EL PROMOTOR Y SUS ADMINISTRADORES Y GESTORES.....	31

3. ESTRUCTURA NEGOCIAL DEL SISTEMA	36
3.1. Contrato para la adquisición de vivienda futura mediante la realización de anticipos antes del inicio de las obras o durante el periodo de construcción	36
3.2. Garantía de la devolución de los anticipos	41
3.2.1. La garantía como requisito previo a la percepción de anticipos y el problema del momento de su constitución. Planteamiento y remisión.....	41
3.2.2. Obligación garantizada.....	43
3.2.3. Tipos de garantía y exigencia de reclamación previa al promotor	48
3.2.4. Supresión del carácter ejecutivo de la garantía	52
3.2.5. Los llamados requisitos de las garantías. La incorrecta calificación como requisitos de múltiples aspectos de su régimen jurídico.....	54
3.2.6. Duración.....	59
3.2.7. Cancelación.....	61
3.2.8. Caducidad.....	63
3.3. Ingreso de los anticipos en cuenta corriente especial y control por la entidad de crédito de la existencia de la garantía de la devolución de anticipos.....	67
4. PROBLEMAS TEMPORALES DEL SISTEMA	69
4.1. La difícil articulación de una mecánica operativa para implementar el sistema	69
4.2. Momento en que se puede contratar la adquisición de vivienda futura mediante anticipos y se debe otorgar la garantía de su devolución.....	79
CAPÍTULO III. LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.....	91
1. PLANTEAMIENTO	91
2. INCUMPLIMIENTO DEL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN O DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA PROMETIDA EN LOS PLAZOS ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO.....	92
2.1. Incumplimiento del promotor y opción del consumidor	92
2.2. Incumplimientos resolutorios y cobertura de la garantía	94
2.3. Ejercicio de la opción	102
2.4. Resolución del contrato de adquisición y reclamación de los anticipos, más sus intereses, al promotor y al garante.....	103
2.4.1. Exigencia de reclamación previa al promotor	103
2.4.2. Cantidad a devolver.....	106
2.4.3. Motivos que el garante puede oponer al adquirente	107
2.5. Prescripción	110
2.6. Prórroga y mantenimiento de la garantía.....	113

3. INCUMPLIMIENTO DEL SISTEMA PREVENTIVO DE PROTECCIÓN	116
3.1. Constitución defectuosa de la garantía	116
3.1.1. Las consecuencias del incumplimiento de los requisitos de las garantías, en general.....	116
3.1.2. Póliza colectiva sin póliza individual	117
3.1.3. Discordancia entre suma asegurada o avalada y anticipos.....	122
3.1.4. Duración insuficiente.....	123
3.2. Falta de ingreso de los anticipos en cuenta corriente especial en entidad de crédito	124
3.3. Falta de constitución de garantía: responsabilidad de los administradores y gestores del promotor y de la entidad de crédito depositaria	125
3.4. Ausencia de separación de fondos y disposición de los mismos para fines distintos de la construcción de la vivienda prometida.	130
JURISPRUDENCIA UTILIZADA.....	133
BIBLIOGRAFÍA UTILIZADA.....	135