

## Resumen

*El TS estima parcialmente el recurso interpuesto por la demandada contra la sentencia que decretó la liquidación de la sociedad de gananciales y cuyo recurso se funda en un único motivo que denuncia la infracción por inaplicación del art. 127.1 en relación con el núm. 1 del art. 5º del Dec. núm. 2114/68, de 4 de Junio, que aprobó el Rgto de Viviendas de Protección Oficial. Declara la Sala que decide la estimación del motivo ya que nos hallamos ante un caso en que es fundamental determinar el valor del piso; que dicho inmueble está sujeto a la legislación mencionada y que al ser hecha la calificación definitiva del mismo el día 31 de mayo de 1971, el regimen legal de dichas viviendas se mantiene durante 30 años, lo que implica que en el momento sigue vigente.*

## ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	2
FALLO .....	3

## FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

### Legislación

Cita art.691, art.1692.5, art.1715 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita RDL 31/1978 de 31 octubre 1978. Política de Viviendas de Protección Oficial

### Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial por SAP Madrid de 21 enero 2004 (J2004/125257)

Citada en el mismo sentido sobre GANANCIALES - LIQUIDACIÓN por SAP Burgos de 18 octubre 2004 (J2004/176641)

Citada en el mismo sentido sobre VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL - OTRAS CUESTIONES por SAP Alicante de 25 octubre 2004 (J2004/214065)

Citada en el mismo sentido sobre GANANCIALES - LIQUIDACIÓN, VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL - OTRAS CUESTIONES por SAP Granada de 10 noviembre 2004 (J2004/239483)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Presidente - Legitimación por SAP Barcelona de 11 marzo 2005 (J2005/49735)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 2 enero 2006 (J2006/34760)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 4 abril 2008 (J2008/97460)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 16 febrero 2009 (J2009/184398)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 15 julio 2009 (J2009/219326)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 1 diciembre 2009 (J2009/340397)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 14 diciembre 2009 (J2009/340964)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 30 diciembre 2009 (J2009/369520)

Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 13 marzo 2009 (J2009/58711)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 9 mayo 2011 (J2011/132968)

### Bibliografía

Citada en "La ejecución judicial: sobre viviendas de protección oficial"

En la Villa de Madrid, a 09 de Febrero de 1.995. Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de Autos de procedimiento de Menor Cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 22 de los de dicha Capital, sobre liquidación de sociedad de gananciales; cuyo recurso fue interpuesto por Dª Isabel, representada por la Procuradora de los Tribunales Dª Paloma Prieto González, y asistida en el acto de la Vista por la Letrada Dª María Suárez Pliego; siendo parte recurrida D. Victoriano, representado por el Procurador don José Carlos Caballero Ballesteros y asistido en el acto de la Vista por la Letrada Dª Carmen Ortega Mane.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador de los Tribunales don José María Caballero Martín, (hoy don José Carlos Caballero Ballesteros), en nombre y representación de D. Victoriano, formuló ante el Juzgado de 1ª Instancia de Madrid, demanda de juicio ordinario declarativo de Menor Cuantía, sobre liquidación sociedad gananciales, contra Dª Isabel; estableciendo los hechos y fundamentos de derecho que

tuvo por conveniente, para terminar suplicando sentencia en la que se decretase la liquidación de la sociedad de gananciales. Admitida la demanda y emplazados los demandados, compareció en los autos en su representación la Procuradora D<sup>a</sup> Rosario Villanueva Camuñas, que contestó a la demanda oponiendo a la misma los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, para terminar suplicando sentencia dejando sin efecto la liquidación de la Sociedad de Gananciales solicitada por la parte actora al existir exclusivamente un bien inmueble, el domicilio conyugal, adjudicado su uso y disfrute a D<sup>a</sup> Isabel en Autos de Medidas Provisionales de 12 de marzo de 1980, ratificando dicho uso y disfrute y subsidiariamente y para el caso de que el Juzgado estimare procedente la liquidación de la Sociedad de Gananciales, la adjudicación de los bienes a los cónyuges como se solicita en el cuerpo del escrito, tras los trámites legales pertinentes. Convocadas las partes a la comparecencia establecida en el art. 691 L.E.C. EDL 2000/77463, esta se celebró el día señalado sin avenencia. Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas a los autos las pruebas practicadas se convocó a las partes a comparecencia poniéndoles mientras tanto de manifiesto en Secretaría para que hicieran un resumen de las mismas, lo que verificaron en tiempo y forma, quedando los autos en poder del Sr. Juez para dictar sentencia. El Sr. Juez de 1<sup>a</sup> Instancia núm. 22 de los de Madrid, dictó sentencia de fecha 26 de marzo de 1990, con el siguiente FALLO: "Que estimando parcialmente la demanda presentada por el Procurador Sr. Caballero Martín, luego sustituido por el Sr. Caballero Ballesteros, en nombre y representación de D. Victoriano, contra D<sup>a</sup> Isabel, debo decretar y decreto la siguiente liquidación de la sociedad de gananciales:

1º.- El activo se integra por el piso..., letra..., escalera derecha, de la casa núm.... de la calle... en Madrid, valorado en 5.320.000 pesetas; y por unos enseres que se valoran en 205.000 pesetas. Total 5.525.000 pesetas.

2º.- El pasivo se integra por unos pagos, a cargo de la sociedad de gananciales, abonados por D<sup>a</sup> Isabel por valor de 45.961 pesetas.

3º.- En liquidación de la sociedad e gananciales se adjudica el piso y los enseres a D<sup>a</sup> Isabel la cual deberá pagar en favor de D. Victoriano la suma de 2.739.520 pesetas. Pero de no abonar esta suma en el plazo de 6 meses se adjudicara el piso y los enseres a D. Victoriano el cual deberá pagar en favor de D<sup>a</sup> Isabel la suma de 2.785.480 pesetas. Y de no hacerlo, en el plazo de 6 meses, se procederá a la venta del piso y los enseres repartiéndose el importe que se obtenga entre los cónyuges por mitad, después de entregarle a D<sup>a</sup> Isabel la suma de 45.961 pesetas. Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la Sentencia de 1<sup>a</sup> Instancia, por la representación de la parte actora y tramitado recurso con arreglo a derecho, la Sección Octava de lo Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 18 de septiembre de 1991, con la siguiente parte dispositiva. FALLAMOS: "Que con desestimación del recurso de Apelación interpuesto por D<sup>a</sup> Isabel, representada por la Procuradora Sra. Marín Martín, contra la Sentencia que en 26 de marzo de 1990 dictó el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de Primera Instancia núm. 22 de esta Capital, en los autos originales de que el presente rollo dimana, debemos confirmarla y la confirmamos íntegramente, con expresa imposición de las costas causadas en el recurso a la apelante".

TERCERO.- La Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Paloma Prieto González, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Isabel, ha interpuesto recurso de Casación contra la Sentencia pronunciada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, en fecha 18 de septiembre de 1991, con apoyo en los siguientes motivos:

Unico: "Al amparo del número 5º del art. 1692 de la L.E.C. EDL 2000/77463, por cuanto a la Sentencia recurrida infringe por inaplicación el art. 127 párrafo 1º en relación con el núm. 2114/68 de 24 de junio que aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial".

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, se señaló para la celebración de vista pública EL DIA 24 DE ENERO DE 1995, en que ha tenido lugar.

HA SIDO PONENTE EL MAGISTRADO EXCMO. SR. DON MARIANO MARTIN-GRANIZO FERNANDEZ.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Constituyen supuestos de hecho sobre los que se sustenta el presente recurso:

1º.- La existencia de una sentencia canónica de separación de matrimonio de fecha 24 de abril de 1982.

2º.- La solicitud por parte de D. Victoriano de ejecución de dicha Sentencia canónica.

3º.- Por Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 22 de los de Madrid, de fecha 6 de abril de 1983, además de ratificarse la separación matrimonial acordada en la citada Sentencia canónica se declaró la disolución de la sociedad de gananciales porque se regía el matrimonio en cuestión y su liquidación.

4º.- Por D. Victoriano, se interesó la liquidación de la sociedad ganancial, acompañando inventario del activo y del pasivo, sin que se llegara a un acuerdo.

5º.- Designado como contador-partidor un Letrado y presentado por éste el cuaderno particional, siguió la discrepancia, lo que dio lugar al archivo del procedimiento, "sin perjuicio de reservar a las partes su derecho a ejercitarlo en el juicio declarativo correspondiente", que fue lo acontecido.

6º.- Los peritos informantes, respecto de cuya designación no hubo oposición por ninguna de las partes, fijaron el valor actual del piso cuestionado, uno en SEIS MILLONES DE PESETAS (6.000.000 ptas.), y el otro en CINCO MILLONES TRESCIENTAS VEINTE MIL PESETAS (5.320.000 ptas.).

7º.- La razón de ser de este proceso así como la del recurso, radica en determinar si el valor del piso en cuestión es la que le atribuyen los peritos informantes y mantiene el actor-recurrido, o es el catastral de SEISCIENTAS VEINTITRES MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y TRES MIL PESETAS (623.863 ptas.), como indica la demandada-recurrente, habida cuenta que el valor de compra del

mismo, a título de Vivienda de Protección Oficial, operada por escritura pública de 10 de noviembre de 1971, fue el de QUINIENTAS SETENTA Y SEIS MIL PESETAS (576.000 ptas.).

8º.- Tanto la sentencia de instancia, como la aquí impugnada que la confirma, resolvieron la cuestión optando por el precio fijado pericialmente.

9º.- La Calificación definitiva del piso como tal Vivienda de Protección Oficial, tuvo lugar el 31 de mayo de 1971.

SEGUNDO.- El recurso consta de un único motivo, en el cual y con sustento en el ordinal 5º del art. 1692 de la Ley Rituaria civil, se denuncia la infracción por inaplicación del art. 127-I en relación con el número 1 del art. 5º del Dec. núm. 2114/68, de 4 de junio, que aprobó el Rgtº. del Viviendas de Protección Oficial, dado que ambas sentencias, las de primera instancia y apelación, toman como base para su fallo el dictamen de los peritos "sin tener en cuenta que nos encontramos ante una vivienda de protección oficial sujeta a la normativa de la Ley de 24 de julio de 1963 y del Reglamento para su aplicación de 24 de julio de 1968...".

Los presupuestos que se han relatado en el precedente fundamento conducen a la estimación del motivo indicado, por las consideraciones que se describen en los posteriores considerandos.

TERCERO.- Nos encontramos aquí ante un especial y novedoso supuesto, dado que en los hasta ahora contemplados la cuestión se proyectaba sobre la compraventa de pisos de Protección Oficial por precio superior al señalado en la legislación reguladora de las Viviendas de Protección Oficial (en lo sucesivo VV.PP.OO.), mientras que el aquí sometido al estudio de esta Sala viene referido, cual ha quedado debidamente expuesto en el fundamento primero, a un supuesto de liquidación de un patrimonio ganancial.

Consecuencia de ello es, que de los criterios inspiradores de la doctrina jurisprudencial sobre dicho tema, lo único que puede ser acogido a los efectos de la solución del presente caso, es la general declaración de que el requisito del precio cierto de estos pisos lo determina la disposición legal que los autoriza y determina (sentencias de 2 de febrero de 1983, 3 de enero de 1984, 20 de junio de 1986 y 14 de octubre de 1992 para lo que a estos efectos se refiere, y 23 de diciembre de 1994), independientemente de la influencia que dicha alteración pueda originar respecto de la validez y efectos del contrato de compraventa del piso en cuestión, aspecto distinto al aquí contemplado que a dado lugar a no demasiado coincidentes sentencias de esta Sala, bien que partiendo siempre todas de la general declaración que sobre la determinación del precio cierto se ha dejado indicada y es la a tener en cuenta en el presente caso.

CUARTO.- Aspecto a señalar es a los efectos del recurso, que acaso el presupuesto básico que sirvió a la Sala "a quo" para acoger la valoración pericial dada al piso cuestionado radicó en que la demandada- recurrente no opuso protesta o reclamación contra ninguna de las tasaciones periciales que del piso y restantes muebles de la sociedad ganancial se hicieron (fundamento segundo de la sentencia impugnada), tesis que aún cuando no explicitada parece también haber inspirado al juzgador de instancia, en cuanto acoge el importe señalado por una de las tasaciones periciales, la que señaló un precio de 5.300.000 pesetas.

Más ello indicado, lo cierto es que el problema, cual se expone en el motivo, no radica realmente en ese asentimiento tácito (por falta de protesta) al precio pericialmente señalado para el piso en cuestión, sino a si ello, por implicar una solución contraria a la normativa vigente en la materia, puede conducir a que dicho silencio provoque la validez y eficacia de la tasación pericial "ultra-normativa" realizada.

QUINTO.- Este Tribunal y para el concreto supuesto en el presente recurso ofrecido, decide la estimación del motivo, ya que:

a) Nos hallamos a presencia de la liquidación de una sociedad de gananciales, en cuya operación es fundamental determinar el valor de su bien principal, el piso que ha motivado este proceso.

b) Dicho inmueble está sujeto a la legislación de Viviendas Protegidas, ya que así fue adquirido.

c) Habiendo sido hecha la calificación definitiva del mismo el 31 de mayo de 1971, conforme a lo dispuesto en el art. 1º-III del Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de V EDL 1978/3489 .P.O., el régimen legal de dichas viviendas se mantiene durante 30 años, lo que implica que en el presente momento sigue vigente.

d) La doctrina de esta Sala en orden a la observancia de los precios establecidos por la normativa vigente en materia de VV.PP.OO. es, cual se ha expuesto constante y reiterada.

e) Si bien existen sentencias favorables a la validez del contrato en que se pactan precios superiores (sentencias de 3 de septiembre y 14 de octubre de 1992), las mismas vienen referidas, cual se ha indicado en el fundamento tercero, a los supuestos de contratos de compraventa de dichos pisos y con base en una serie de consideraciones aquí no aplicables.

SEXTO.- Como consecuencia de lo indicado, procede la estimación total del recurso, con las consecuencias a tales efectos establecidos en la regla 4ª-I del art. 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## FALLO

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS QUE CON ESTIMACION PARCIAL DEL RECURSO promovido por la Procuradora Dª María de la Paloma Prieto González, en nombre y representación de Dª Isabel, contra la Sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia de Madrid el 18 de septiembre de 1991, debemos revocar en parte la misma confirmando los pronunciamientos primero y segundo de su fallo y en cuanto al tercero, modificarlo en el sentido de considerar que el valor del piso a los efectos de la liquidación de la sociedad de gananciales es el de SEISCIENTAS VEINTITRES MIL OCHOCIENTAS SESENTA Y TRES PESETAS (623.863 ptas.), sin expresa imposición de las costas en ninguna de las instancias, ni en este recurso, las cuales habrán de ser satisfechas

por cada parte las suyas y las comunes por mitad. Y a su tiempo comuníquese esta resolución a la citada Audiencia con devolución a la misma de los Autos y Rollo de Sala en su día remitidos.

ASI POR esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Alfonso Barcala y Trillo Figueroa.- José Almagro Nosete.- Mariano Martín-Granizo Fernández.

RUBRICADO.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. DON MARIANO MARTIN-GRANIZO FERNANDEZ, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.