

EDJ 2001/15074

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 16-7-2001, nº 720/2001, rec. 1490/1996
Pte: Romero Lorenzo, Antonio

Resumen

Solicita la parte recurrente en casación, en relación a la vivienda de protección oficial comprada, que se le devuelva tanto la parte del precio que excedía de lo establecido para este tipo de viviendas como lo pagado demás en concepto de IVA, así como la elevación del contrato a escritura pública, con la correspondiente subrogación en el préstamo hipotecario que gravaba la vivienda objeto de enajenación. La Audiencia desestima el recurso y señala que es común señalar precios superiores a los establecidos en viviendas de protección oficial y que ello no conlleva la nulidad del contrato, sino que en todo caso procede la oportuna sanción administrativa. En cuanto a la elevación a escritura pública no procede ya que se pide en relación a un contrato distinto del que verdaderamente vincula a las partes.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.6.4 , art.1280.1 , art.1281 , art.1449

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMPRAVENTA

EL PRECIO

De viviendas de protección oficial

FORMALIDADES

Elevación a escritura pública

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

En general

Otras cuestiones

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.6, art.1280.1, art.1281, art.1449 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita RD 3148/1978 de 10 noviembre 1978. Desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, Política de Vivienda

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

Cita Ley 31/1978 de 17 julio 1978

Cita RD 2960/1976 de 12 noviembre 1976. TR Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial

Cita art.1692.1, art.1692.4, art.1715.3 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL - Otras cuestiones por SAP Madrid de 17 mayo 2004 (J2004/115093)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 24 marzo 2004 (J2004/120514)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial por SAP Madrid de 18 marzo 2004 (J2004/123925)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial por SAP Alicante de 9 julio 2004 (J2004/174430)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - ARRENDAMIENTOS INCLUIDOS Y EXCLUIDOS - Vivienda - Viviendas de protección oficial - La renta por SAP Baleares de 30 noviembre 2004 (J2004/198231)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial por SAP Madrid de 1 diciembre 2004 (J2004/206120)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial, COMPRAVENTA - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL - Otras cuestiones por SAP Guadalajara de 16 diciembre 2004 (J2004/221430)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial por SAP Segovia de 3 junio 2004 (J2004/71283)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial por SAP Guadalajara de 20 enero 2005 (J2005/25417)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial por SAP Asturias de 23 febrero 2005 (J2005/27938)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 30 diciembre 2005 (J2005/287065)

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 21 marzo 2005 (J2005/46530)

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial, COMPRAVENTA - VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL - Otras cuestiones por SAP Burgos de 7 abril 2005 (J2005/51390)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 9 noviembre 2006 (J2006/340524)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 12 julio 2006 (J2006/413982)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 22 septiembre 2006 (J2006/439654)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 12 diciembre 2007 (J2007/233305)

Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 20 noviembre 2007 (J2007/308065)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 10 octubre 2008 (J2008/185047)

Citada en el mismo sentido por SAP Albacete de 2 mayo 2008 (J2008/185403)

Citada en el mismo sentido por SAP Burgos de 5 marzo 2010 (J2010/56044)

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

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 19 enero 2011 (J2011/64968)

Cita STS Sala 1ª de 6 noviembre 2000 (J2000/34447)

Cita STS Sala 1ª de 27 marzo 2000 (J2000/5900)

Cita STS Sala 1ª de 4 febrero 1998 (J1998/1498)

Cita STS Sala 1ª de 15 marzo 1996 (J1996/1341)

Cita STS Sala 1ª de 4 mayo 1994 (J1994/3942)

Cita STS Sala 1ª de 21 febrero 1994 (J1994/1514)

Cita STS Sala 1ª de 16 diciembre 1993 (J1993/11553)

Cita STS Sala 1ª de 4 junio 1993 (J1993/5357)

Cita STS Sala 1ª de 3 septiembre 1992 (J1992/8548)

Cita STS Sala 2ª de 5 febrero 1992 (J1992/1003)

En la Villa de Madrid, a dieciséis de julio de dos mil uno.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente recurso de casación, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Seis de dicha Ciudad, sobre reclamación de cantidad; cuyo recurso ha sido interpuesto por D. Andrés, representado por el Procurador de los Tribunales D. Isacio Calleja García; siendo parte recurrida "Urbanizaciones A., S.A." (...), representada por el Procurador de los Tribunales D. Antonio de Palma Villalón.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia número Seis de Córdoba, fueron vistos los autos de juicio de menor cuantía número 373/95, a instancia de D. Andrés, representado procesalmente por el Procurador D. Manuel Giménez Guerrero. contra "Urbanizaciones A., S.A." (...), sobre reclamación de cantidad.

1.- Por la representación de la parte actora se formuló demanda, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado se dicte sentencia "estimando la demanda y condenando a la demandada a otorgar escritura pública de compraventa del piso recogido en el hecho primero, elevando a dicha categoría el contrato privado concertado por las partes el 1 de diciembre de 1990 y condenando al demandado a devolver al actor la cantidad de 2.253.715 ptas., debiendo subrogar a éste en el préstamo hipotecario concedido a la vendedora, por importe de 3.582.000 ptas., a pagar en veinte años y con un interés anual del siete y medio por ciento, condenándolo asimismo al pago de las costas del procedimiento y a los intereses de la cantidad que tiene que devolver al comprador, debiendo deducirse de la cantidad a devolver al comprador el importe del I.V.A. del precio, ascendente a 277.697 pesetas".

2.- Admitida la demanda y emplazada la demandada, se personó en autos el Procurador D. Alberto Cobos Ruiz de Adana en representación de "Urbanizaciones A., S.A." (...), quien contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, para terminar suplicando en su día se dicte sentencia por la que "estimando la excepción procesal alegada (litisconsorcio activo necesario), absuelva en la instancia, y si entrase en el fondo del asunto, absuelva a mi representada de la demanda con expresa imposición de costas en ambos supuestos al actor".

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas separadas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes para conclusiones.

4.- El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número Seis de Córdoba, dictó sentencia en fecha diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, cuyo fallo es el siguiente: "Que desestimando la demanda presentada por D. Manuel Giménez Guerrero, en nombre y representación de D. Andrés, contra la sociedad mercantil "Urbanizaciones A., S.A.", debo absolver y absuelvo de los pedimentos contenidos en la misma a la demandada, con expresa imposición de costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Apelada la sentencia de primera instancia, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba dictó sentencia en fecha treinta de marzo de mil novecientos noventa y seis, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Andrés contra sentencia dictada en autos del juicio de menor cuantía 373/95 en fecha 19 de diciembre de 1995, sobre reclamación de cantidad, debemos confirmar y confirmamos meritada sentencia condenando en costas a dicha parte apelante".

TERCERO.- 1.- El Procurador D. Isacio Calleja García en nombre y representación de D. Andrés, interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del art. 1692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 por existir un exceso en el ejercicio de la jurisdicción.

Segundo.- Infracción de Ley y de la doctrina legal, al amparo del art. 1692, ordinal cuarto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1, en relación con el art. 1281 del Código Civil EDL 1889/1.

Tercero.- Por infracción de Ley y de la doctrina legal, al amparo del art. 1692, ordinal cuarto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 por infracción del art. 6.4 del Código Civil EDL 1889/1, al aplicar un contrato en fraude de Ley.

Cuarto.- Por infracción de ley y de la doctrina legal, al amparo del art. 1692, ordinal cuarto de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1, infracción del art. 6.4 del Código Civil EDL 1889/1 al infringir la Ley 31/78 EDL 1978/2916 y Decreto 3148/78 que lo desarrolla sobre viviendas de protección oficial EDL 1978/3554, basado en el art. 1449 del Código Civil EDL 1889/1.

Quinto.- Por infracción de ley y de la doctrina legal, al amparo del art. 1692, ordinal cuarto de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1, infracción del art. 1280.1 del Código Civil EDL 1889/1.

2.- Admitido el recuso y evacuado el traslado conferido para su impugnación, el Procurador D. Antonio de Palma Villalón, en representación de "Urbanizaciones A., S.A." (...), presentó escrito oponiéndose al mismo.

3.- Al no haber solicitado ninguna de las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 28 de junio del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Romero Lorenzo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- D. Andrés, que había comprado una vivienda de Protección Oficial a "Urbanizaciones A., S.A." presentó demanda contra esta entidad reclamando la devolución tanto de la parte del precio en lo que excedía del establecido para dicha clase de viviendas, como de lo pagado en demasía por concepto de I.V.A., así como la elevación a escritura pública del contrato, con la correspondiente subrogación en el préstamo hipotecario que gravaba la vivienda objeto de enajenación.

La demanda fue desestimada por el Juzgado, que condenó al actor al pago de las costas.

Recurrida dicha resolución, fue confirmada por la Audiencia Provincial, con imposición al apelante de las costas de la alzada.

SEGUNDO.- El presente recurso de casación se articula a través de cinco motivos. En el primero de ellos, al amparo del ordinal 1 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1, sin que se señale precepto alguno que se considere infringido, se denuncia que, no obstante no haber sido formulada reconvencción por la demandada, se ha entendido, tanto por el Juzgado como por la Audiencia Provincial, que tenía validez el contrato de compraventa presentado por dicha entidad, de 15 de noviembre de 1989, por ser anterior al aportado por el actor.

Se añade que no se tuvo en cuenta que ese primer contrato de 1989, llevaba un anexo en que se convenía la resolución del mismo, por lo que el que se utilizó para acompañar a la petición de calificación de la vivienda fue el de 1990, que es precisamente el acompañado con la demanda.

El motivo ha de ser rechazado, pues tras una detenida y correcta valoración de las pruebas obrantes en los autos, tanto el Juzgado como la Audiencia han llegado a la conclusión de que el documento aportado por el actor es totalmente simulado y fue confeccionado por las partes para obtener la calificación de vivienda de Protección Oficial que pretendían.

Asimismo no responde en absoluto a la realidad, según deduce la Audiencia de una serie de datos que expone de forma pormenorizada, la cláusula de devolución de 2.500.000 ptas. que se plasmó en el reverso del contrato de 1989.

En definitiva, las partes con la inserción de dicha cláusula y la creación de un nuevo documento, únicamente trataron de hacer figurar un precio de venta que permitiese obtener la calificación a que nos hemos referido.

La sentencia recurrida llega a dicha conclusión y desestima la demanda, que era lo solicitado por la entidad demandada, para lo que ésta no necesitaba formular reconvencción.

TERCERO.- En el segundo motivo, con fundamento en el ordinal 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 se denuncia la infracción de los artículos 6,4 EDL 1889/1 y 1281 del Código Civil EDL 1889/1.

Se argumenta que la sentencia recurrida afirma que lo querido por las partes fue lo estipulado en el contrato de 1989, y que el segundo documento solo se firmó a efectos administrativos, echando en olvido una pacífica doctrina jurisprudencial según la cual la autonomía de la voluntad no siempre es absoluta, encontrando límites legales en supuestos como los contratos de venta de viviendas de protección oficial, en los que no existe total libertad en cuanto a la fijación del precio se refiere.

En consecuencia, el recurrente entiende que la promotora demandada incurre en fraude de ley al pretender dar valor al contrato de 1989, en el que se fijó un precio superior al establecido por la Administración.

El presente motivo debe ser objeto de estudio conjuntamente con el tercero, en el que con el mismo amparo procesal vuelve a denunciarse la infracción del artículo 6.4 del Código Civil EDL 1889/1, con cita de alguna resolución de esta Sala que declara la nulidad de aquellos contratos de compraventa de viviendas de protección oficial en los que se haya pactado un precio superior al fijado en la cédula de calificación definitiva.

Ambos motivos deben ser desestimados, pues una larga serie de sentencias de esta Sala, posteriores a las que menciona el recurrente, han establecido como doctrina que ha de considerarse consolidada la de que cuando las partes, en supuestos como el que es objeto de los presentes autos, fijan libremente un precio superior al oficial de las viviendas de protección oficial, no cabe aplicar la nulidad del artículo 6 del Código Civil EDL 1889/1, pues tal sanción de nulidad no aparece prevista ni en el Real Decreto 2960/1976 que aprobó el Texto Refundido de la legislación de viviendas de Protección Oficial EDL 1976/1949, ni en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de tales viviendas EDL 1978/3489, ni en las normas reglamentarias que los desarrollan; en consecuencia las infracciones aludidas únicamente son determinantes de sanciones administrativas y pérdida de beneficios. No siendo procedente, tampoco, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades (SS. de 3 de septiembre EDJ 1992/8548 y 14 de octubre de 1992 EDJ 1992/1003, de 4 de junio EDJ 1993/5357 y 16 de diciembre de 1993 EDJ 1993/11553, de 21 de febrero EDJ 1994/1514 y 4 de mayo de 1994 EDJ 1994/3942, 11 de julio de 1995, 15 de marzo EDJ 1996/1341 y 21 de noviembre de 1996, 4 de febrero de 1998 EDJ 1998/1498 y de 27 de marzo EDJ 2000/5900, 14 de junio y 6 de noviembre de 2000 EDJ 2000/34447). En definitiva y de acuerdo con dicha doctrina, contratos como el de autos han de estimarse válidos y eficaces en vía civil, sin perjuicio de las sanciones previstas en la normativa administrativa correspondiente.

Por todo ello ha de rechazarse que exista el fraude de ley, determinante de la nulidad del contrato, a que se refiere el recurrente.

CUARTO.- En el cuarto motivo, con la misma cobertura procesal, se denuncia de nuevo la infracción del artículo 6.4 del Código Civil EDL 1889/1, así como de la Ley 31/78 sobre viviendas de protección oficial EDL 1978/2916 y del artículo 1449 del Código Civil EDL 1889/1.

Vuelve a insistir el recurrente en los argumentos manejados en los anteriores motivos, reiterando, incluso, la cita de las mismas sentencias de esta Sala.

En evitación de repeticiones innecesarias, hemos de remitirnos a cuanto anteriormente ha sido expuesto, lo que determina el rechazo del presente motivo.

QUINTO.- En el quinto y último motivo, con análogo fundamento procesal se denuncia la infracción del artículo 1280.1 del Código Civil EDL 1889/1, por cuanto no ha sido atendida la segunda petición de la demanda, relativa a la elevación a escritura pública del documento privado y a la subrogación en la hipoteca concedida que se dice es obligación del promotor de viviendas de protección oficial, sin que sea aceptable el argumento de que no se haya abonado la totalidad del precio, pues el aplazamiento del pago había sido previsto en el contrato.

El motivo ha de ser también rechazado, pues lo que se solicita en la demanda es la elevación a público del contrato de fecha 1 de diciembre de 1990, siendo así que, según se ha dicho, el realmente querido por las partes y al que estas se hallan vinculadas es el de 15 de noviembre de 1989, respecto al cual no se formula petición alguna.

SEXTO.- En materia de costas ha de estarse a cuanto previene el artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1.

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

FALLO

Se declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por D. Andrés contra la sentencia dictada el treinta de marzo de mil novecientos noventa y seis por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, conociendo de los autos de juicio de menor cuantía número 373/95 procedentes del Juzgado de Primera Instancia número Seis de los de Córdoba.

Se condena a dicho recurrente al pago de las costas del presente recurso, así como la pérdida del depósito constituido. Líbrense a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente de esta sentencia, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Alfonso Villagómez Rodil.- Román García Varela.- Antonio Romero Lorenzo.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Antonio Romero Lorenzo, 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.