

EDJ 2009/184398

AP Barcelona, sec. 12ª, S 16-2-2009, nº 87/2009, rec. 560/2008

Pte: Martín Villa, Pascual

Resumen

Contra la resolución de instancia que desestimó la demanda, la AP estima el recurso de apelación formulado por la actora, revoca la misma y estima la demanda. La Sala declara que al tratarse de una vivienda de promoción pública -que en ningún caso podrá ser objeto de descalificación-, a efectos de la liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación a cada uno de los cónyuges de los bienes la valoración de la vivienda debería haberse realizado conforme a su calificación propia de protección oficial.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 18/2007 de 28 diciembre 2007. Derecho a la vivienda, C.A. Cataluña
art.78.5

D 315/2002 de 30 diciembre 2002. Régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, C.A. País Vasco

art.9

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

art.1.iii

CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española

art.47.1

RD de 24 julio 1889. Código Civil

art.1045.2

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMPRAVENTA

EL PRECIO

De viviendas de protección oficial

GANANCIALES

DISOLUCIÓN

Por separación o divorcio

LIQUIDACIÓN

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Esposa divorciada; Desfavorable a: Esposo divorciado

Procedimiento:Ejecución de sentencias y demás títulos judiciales

Legislación

Aplica art.78.5 de Ley 18/2007 de 28 diciembre 2007. Derecho a la vivienda, C.A. Cataluña

Aplica art.9 de D 315/2002 de 30 diciembre 2002. Régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, C.A. País Vasco

Aplica art.47.1 de CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española

Aplica art.1.iii de RDL 31/1978 de 31 octubre 1978. Política de Viviendas de Protección Oficial

Aplica art.1045.2 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.78.4, art.87.91 de Ley 18/2007 de 28 diciembre 2007. Derecho a la vivienda, C.A. Cataluña

Cita art.35, art.36, art.37 de Ley 4/2003 de 29 julio 2003. Vivienda, C.A. Galicia

Cita art.398.2 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 7/1988 de 15 abril 1988. Derecho preferente de adquisición en transmisiones de VPO a favor de la Admón. de C.A. Euskadi

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

Jurisprudencia

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial, GANANCIALES - DISOLUCIÓN - Por separación o divorcio, GANANCIALES - LIQUIDACIÓN STS Sala 1ª de 4 abril 2008 (J2008/97460)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial, GANANCIALES - DISOLUCIÓN - Por separación o divorcio, GANANCIALES - LIQUIDACIÓN STS Sala 1ª de 14 noviembre 2002 (J2002/49701)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial STS Sala 1ª de 4 febrero 1998 (J1998/1498)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial STS Sala 1ª de 21 noviembre 1996 (J1996/8000)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial, GANANCIALES - DISOLUCIÓN - Por separación o divorcio, GANANCIALES - LIQUIDACIÓN STS Sala 1ª de 16 diciembre 1995 (J1995/6664)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial STS Sala 1ª de 11 julio 1995 (J1995/3637)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial STS Sala 1ª de 26 junio 1995 (J1995/3610)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial, GANANCIALES - LIQUIDACIÓN STS Sala 1ª de 9 febrero 1995 (J1995/320)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial STS Sala 1ª de 4 mayo 1994 (J1994/3942)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial STS Sala 1ª de 14 octubre 1992 (J1992/10003)

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - De viviendas de protección oficial, GANANCIALES - DISOLUCIÓN - Por separación o divorcio, GANANCIALES - LIQUIDACIÓN STS Sala 1ª de 3 septiembre 1992 (J1992/8548)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO: QUE DEBO desestimar la demanda interpuesta por la parte actora Dª Amalia, contra D. Juan Miguel, acordando que la vivienda sita en calle DIRECCION000 núm. NUM000, NUM001 NUM002, de Barón de Viver debe valorarse según el valor real de mercado correspondiendo la mitad de su valor, el 50% a D. Juan Miguel, detrayendo el pasivo correspondiente. De acuerdo con la nueva valoración de la vivienda conforme al previo de mercado deberá emitirse una nueva tasación. Por lo que refiere a la determinación del activo y del pasivo de la sociedad de gananciales fue determinado en sentencia núm. 530 dictada con fecha 28 de julio de 2006 en el procedimiento 917/05, por lo que debe estarse conceptualmente a lo determinado en el fallo de la misma, es decir, que las partidas que forman el activo y el pasivo ya fueron determinados por sentencia debiendo estarse a lo establecido en la misma, sin perjuicio de que deba procederse a una nueva tasación de la vivienda objeto de controversia conforme al precio real de mercado, y con respecto a las deudas deberán ser actualizadas".

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora, mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria que se opuso mediante su escrito; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día DIEZ DE DICIEMBRE ACTUAL.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. PASCUAL MARTIN VILLA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se aceptan los fundamentos de derecho de la resolución recurrida, que habrán de quedar sustituidos por los que a continuación se expresan con este carácter, y

PRIMERO.- Por la Sra. Juez del juzgado de primera instancia núm. 17 de Barcelona se dictó sentencia en fecha 2 de enero de 2008 sobre liquidación de régimen económico matrimonial, mediante la que se desestimó la demanda interpuesta por Dª Amalia, acordando que la vivienda de protección oficial -objeto de la litis- debe ser valorada según el valor real del mercado, de conformidad con una nueva valoración a emitir mediante una nueva tasación. Frente al contenido de tal pronunciamiento se alzó Dª Amalia por entender que la valoración de la vivienda debería haberse realizado conforme a su calificación propia de protección oficial, interesando por ello la revocación de la resolución recurrida. A dicho recurso se opuso el ex-esposo, D. Juan Miguel, interesando la íntegra confirmación de la sentencia recurrida.

SEGUNDO.- La reciente STS de 4/04/2008 EDJ 2008/97460, aplicable directamente a esta materia, expresa la doctrina general que debe regularla. Por ello, se transcribe a continuación en su parte bastante, antes de concretar su efectiva aplicación al caso enjuiciado. En dicha resolución se puede leer: "TERCERO. Para centrar el punto esencial que estos dos motivos plantean, debe estudiarse la doctrina de esta Sala en relación con los negocios jurídicos relativos a los precios de la venta de viviendas de protección oficial y su relación con la valoración de las mismas cuando se trata de bienes gananciales y deba procederse a la liquidación por haberse disuelto la sociedad.

1º Ciertamente este Tribunal ha venido declarando de forma bastante unánime en sentencias pronunciadas sobre esta cuestión, que la validez de los contratos de compraventa de viviendas calificadas como de protección oficial no quedaba afectada por el hecho de que se hubiese pagado el precio de mercado, superior al tasado oficialmente. Así ocurre en las sentencias de 14 octubre 1992

EDJ 1992/10003 , 4 mayo 1994 EDJ 1994/3942 , 4 mayo y 26 junio 1995 EDJ 1995/3610 , 21 noviembre 1996 EDJ 1996/8000 y 4 febrero 1998 EDJ 1998/1498 . En todas ellas se afirma que el contenido del contrato es el libremente pactado entre las partes y ello determina su validez, con independencia de las sanciones administrativas en que se puede incurrir al vulnerar las prohibiciones relativas al precio. Sin embargo, estas sentencias no pueden ser utilizadas para resolver el presente recurso, porque en ellas se trata de la validez de contratos de compraventa, cuestión distinta de la que debe resolverse ahora.

2º El punto central de este recurso es el valor que debe ser atribuido en la liquidación de los bienes gananciales a las viviendas calificadas como de protección oficial mientras está vigente esta calificación. La recurrente aporta la sentencia de 11 julio 1995 EDJ 1995/3637 que, precisamente en una liquidación de gananciales, atribuye por primera vez el valor de mercado a una vivienda de protección oficial con el argumento que "En resumen, la parte no está conforme con la valoración dada al piso en cuestión que está calificado como vivienda de «protección oficial», sin reparar que, en ocasiones, el valor real de un bien, no coincide con su precio autorizado, en este caso, por limitaciones de orden administrativo. La posibilidad, sin embargo, de la descalificación, con las consecuencias legales inherentes a la misma, no puede razonablemente desconocerse, y, con ello, tampoco puede ignorarse que el precio entonces en el mercado sería notablemente mayor al autorizado. No se incurre, por tanto, en ningún acto contrario a norma imperativa que conduzca a una nulidad de pleno Derecho, en tanto que sólo se previenen las consecuencias de una posible descalificación y su repercusión sobre el valor real, y entonces libre del inmueble (...)". Este criterio fue confirmado por la sentencia de 16 diciembre 1995 EDJ 1995/6664 , que señalaba que, con independencia del tratamiento de este tipo de viviendas, no se está, pues, en el supuesto de hecho de que se trate de vender dicha vivienda, sino, estrictamente, en el cómputo de su valor a efectos de que las adjudicaciones al esposo y a la esposa reflejen este criterio de igualdad, por lo que aceptaba el valor de mercado.

Sin embargo, la anterior sentencia de 9 febrero 1995 EDJ 1995/320 , después de señalar que lo único que puede ser acogido en el caso de la valoración de estos bienes en la liquidación de los gananciales es que "el requisito del precio cierto de estos pisos lo determina la disposición legal que los autoriza y determina", argumenta lo siguiente: "Este Tribunal y para el concreto supuesto en el presente recurso ofrecido, decide la estimación del motivo, ya que: a) nos hallamos en 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 artículo 1.º.III del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial EDL 1978/3489 , 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 Viviendas de Protección Oficial 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 septiembre EDJ 1992/8548 y 14 octubre 1992 EDJ 1992/10003), 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".

Debe añadirse la sentencia de 16 mayo 2000 que dice que "las viviendas de protección oficial en los casos de liquidación de la sociedad de gananciales habrán de ser valoradas conforme a su precio real y sin tener en cuenta las limitaciones establecidas para su venta en la legislación especial, a los efectos de evitar el enriquecimiento injusto de uno de los cónyuges, máxime cuando se trata de un régimen temporal", y la de 14 noviembre 2002 EDJ 2002/49701 , que dice que "se ha de procurar en la liquidación guardar en lo posible la igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie, según el artículo 1061 referido a la partición de la herencia, pero aplicable a la liquidación de la sociedad de gananciales. En tal supuesto, se hace preciso evitar que una calificación jurídica diferente, viviendas de protección oficial y otras viviendas puede determinar distorsiones en esta igualdad que se pretende y el motivo debe ser acogido(...)".

De aquí que deba señalarse que la doctrina de este Tribunal no es unánime en relación a las pautas de valoración de las viviendas sujetas al régimen de protección oficial cuando el problema se plantea en la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que debemos pronunciarnos en esta cuestión.

CUARTO.- 1º El artículo 47.1 CE EDL 1978/3879 establece que "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación". El desarrollo de esta norma ha sido asumido por algunas Comunidades autónomas, cuya competencia ha sido confirmada por la STC 170/1989, de 19 de octubre; por ello, una parte de las normas reguladoras de la vivienda corresponde a la competencia autonómica y diferentes Comunidades Autónomas han venido aprobando diversas leyes en las que no existe unanimidad acerca del mantenimiento de la calificación como VPO de una determinada vivienda.

2º Uno de los desarrollos de la norma constitucional lo constituyen los planes estatales y autonómicos para la vivienda y el suelo, que establecen unas determinadas características para las viviendas que podrán gozar de la protección. Estas características suelen ser: a) la superficie limitada; b) el precio tasado; c) el acceso a su titularidad mediante sorteo, y d) el control de la administración sobre la facultad de disposición. En algunas leyes se añade un derecho de tanteo y retracto de la Administración, como ocurre en el caso del País Vasco (Ley 7/1988, de 15 abril de Derecho preferente de la Administración en las transmisiones de VPO a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y STS EDL 1988/14105), Galicia (artículos 35-37 de la ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia EDL 2003/47577) y Cataluña (artículos 78.4 y 87-91 de la ley 18/2007, de 28 diciembre, del dret a EDL 2007/229854 l'habitatge) entre otras. Por tanto, este tipo de viviendas participan de unas características determinadas que no permiten equipararlas a las que se encuentran en el libre mercado.

3º Otra de las cuestiones que deben tenerse en cuenta a los efectos de la decisión sobre la valoración es la posibilidad de que en un plazo más o menos largo, estas viviendas, que originariamente tienen limitadas las facultades de disposición debido a su calificación

como viviendas de protección oficial, pasen a ser viviendas libres, por haberse producido lo que se denomina la descalificación, que consiste en la extinción de la calificación que determinaba las características de la vivienda. En este punto, las diferentes legislaciones vigentes tienen normas distintas en relación a la descalificación. Así el art. 9 del Decreto 315/2002, de 30 diciembre de régimen de VPO y medidas financieras en materia de vivienda y suelo de Euskadi EDL 2002/56528, establece que las "viviendas que hayan sido objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el presente Decreto, mantendrán permanentemente la misma, y por lo tanto, su naturaleza de protección oficial", estableciéndose un régimen transitorio en la Disposición transitoria Primera. 2 para las viviendas construidas con anterioridad al Decreto, mientras que en Cataluña, el art. 78.5 de la ley 18/2007 prohíbe la descalificación por interés del propietario, pero no la excluye "por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la vivienda".

QUINTO.- A la vista de los anteriores argumentos, debemos ahora examinar los criterios que se han utilizado hasta ahora para adoptar la solución relativa a la valoración a precio de mercado; estos son:

1º La temporalidad de las limitaciones a la libertad de disposición. Sin embargo, este criterio ha dejado de tener un valor absoluto, porque en el momento actual hay algunas legislaciones autonómicas que mantienen la limitación de la facultad de disponer y sólo excepcionalmente permiten la descalificación.

2º Si se valorara la vivienda de protección oficial exclusivamente de acuerdo con el precio tasado, se produciría un enriquecimiento injusto del adjudicatario cuando se descalificara. Pero este argumento choca con el criterio de que las cosas hay que valorarlas por el valor que tienen en el momento de la disolución y los aumentos y disminuciones que sufran los bienes posteriormente deben ser soportados por quien ha sido su adjudicatario, tal como se deduce, por analogía, de lo dispuesto en el art. 1.045.2 CC EDL 1889/1.

3º Un tercer argumento que se suele utilizar es que no se respeta el régimen de la igualdad. Pero volvemos a las razones ya expuestas, relativas al momento de disolución que es cuando cesan los gananciales.

En consecuencia, para proceder a la valoración en la liquidación de los gananciales, de las viviendas de protección oficial debe partirse de un dato imprescindible, cual es la posibilidad de que en un plazo determinado dicha vivienda deje de tener la condición de vivienda protegida y sea, por tanto, descalificada, para entrar en el mercado libre. De aquí que:

1º La vivienda no descalificable debe ser valorada de acuerdo con el valor oficial.

2º La vivienda descalificable debe ser valorada de acuerdo con un criterio ponderado, porque en el momento de la disolución de la sociedad de gananciales, la vivienda no es de libre disposición, aunque debido a su naturaleza, lo será en el tiempo establecido en el concreto plan, que ambos cónyuges conocen. Por tanto, en los casos de vivienda descalificable se aplicará el valor del mercado en el momento de la extinción del régimen, rebajado en la proporción que resulte en relación al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección".

TERCERO.- En el supuesto enjuiciado nos encontramos ante una vivienda de protección oficial, de promoción pública, tal y como resulta de su calificación en la escritura de compraventa, obrante al folio 29 y ss. de lo actuado. Del informe pericial asimismo obrante en las actuaciones al folio 156 y ss., se deduce que dicha vivienda no podrá ser objeto de descalificación, y que su valoración en el momento de la disolución de la sociedad de gananciales asciende a la suma de 51.367,68.-€, de conformidad con la información facilitada por la Direcció General d'Habitatge obrante al folio 157; por lo que, en aplicación de la doctrina jurisprudencial antes transcrita, al tratarse de una vivienda de promoción pública -que en ningún caso podrá ser objeto de descalificación-, sin necesidad de otros razonamientos, debe ser acogido el presente recurso de apelación.

CUARTO.- La revocación de la sentencia que habrá de pronunciarse, hace que no deban ser impuestas a la recurrente, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 398.2 de la LEC EDL 2000/77463, las costas procesales de la presente alzada.

VISTOS los mencionados preceptos y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando como estimamos el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D^a Helena Vila Gonzalez, en nombre y representación de D^a Amalia, y consecuentemente debemos revocar y revocamos la sentencia dictada el día 2 de enero de 2008, por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 17 de Barcelona, en autos de Ejecución de Títulos Judiciales núm. 949/2006, acogiendo íntegramente la demanda formulada por la ahora recurrente en lo relativo a la liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación a cada uno de los cónyuges de los bienes, tal y como se solicita, valorándose la vivienda objeto del litigio en la suma de 51.367,68.-€; lo que se pronuncia sin verificar una expresa imposición en lo que hace a las costas procesales ocasionadas en la tramitación de la presente alzada.

Y firme que sea esta resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.- En este día, y una vez firmada por todos los Magistrados que la han dictado, se da a la anterior sentencia la publicidad ordenada por la Constitución y las Leyes. DOY FE.

ROLLO

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 08019370122009100095