



AP Barcelona, Sec. 16.ª, 453/2010, de 10 de septiembre

Recurso 283/2009. Ponente: INMACULADA CONCEPCION ZAPATA CAMACHO.

SP/SENT/527390

Para la determinación del valor de la legítima sobre una vivienda de protección oficial, debe tomarse el valor máximo legal y no el valor de mercado

EXTRACTOS

Para la determinación del valor de la legítima sobre una vivienda de protección oficial, debe tomarse el valor máximo legal y no el valor de mercado

"... Pues bien, la finca litigiosa fue adquirida por el causante y la demandada para su sociedad de gananciales en fecha 6 de diciembre de 1982 mediante compra al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda. Está calificada desde el 12 de diciembre de 1980 como vivienda de protección oficial de promoción pública (RD Ley 31/1978 y RD 3148/1978), sin que sea posible su descalificación mediante una contraprestación económica hasta la terminación del régimen de protección en diciembre de 2010.

Aplicando, pues, al caso de autos la doctrina expuesta en el anterior fundamento de derecho, hemos de concluir que el valor de la finca en marzo de 2007, fecha de fallecimiento de su cotitular (el art. 355, 1ª del Codi de successions establece que para el cálculo de la legítima hay que partir del valor que tenían los bienes del causante en el momento de su muerte, entendiendo por tal su valor en venta), coincide con el precio máximo fijado por la autoridad administrativa en atención a las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial de promoción pública, por tanto, 37.090'22 euros. ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO: QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por el procurador Sr. Pesqueira Puyol, en nombre y representación de DOÑA Celsa y DOÑA Teresa , contra DOÑA Luz , DECLARANDO QUE LAS DEMANDANTES TIENEN DERECHO AL COBRO DE LOS DERECHOS LEGITIMARIOS calculados atendiendo al valor de mercado del inmueble que forma parte de la masa hereditaria y CONDENANDO A LA DEMANDADA A ABONAR A LAS ACTORAS EN CONCEPTO DE LEGÍTIMA LA CANTIDAD DE CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (43.264,81 €), ES DECIR VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (21.632,40 €) A CADA UNA DE ELLAS. Todo ello con condena en costas de la demandada."

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

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 22 de julio de 2.010.

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

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. INMACULADA ZAPATA CAMACHO.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la demanda origen de las presentes actuaciones reclaman Teresa y Celsa la suma de 21.632'40 euros cada una de ellas por razón de la legítima que les corresponde en la herencia de su padre, Manuel , fallecido en fecha 23 de marzo de 2007 y en cuyo último testamento había designado heredera a su esposa y madre de aquéllas, la aquí demandada Luz .

La discrepancia entre las partes se ha limitado al valor que, a los fines de fijar el caudal relicto y, por tanto, la legítima de las actoras, se ha de conferir a la mitad indivisa de la vivienda sita en la C/ DIRECCION000 , bloque NUM000 , NUM001 - NUM000 de Viladecans, vivienda cuya mitad indivisa formaba parte del patrimonio del causante. Así, mientras en la demanda, con apoyo en la tasación aportada a los folios 30 a 57, se fijaba el valor de la total finca en 335.968'53 euros, la contestación se remitía a tales efectos al precio máximo legal de venta (37.090'22 euros) al tratarse de una vivienda de protección oficial (v. certificación de Adigsa unida al folio 72).

La sentencia apelada se atuvo a la valoración propugnada por las hermanas Teresa Celsa , pronunciamiento frente al que se alza la heredera con argumentos que, como se verá, hemos de compartir.

SEGUNDO.- Es sabido que la previsión legal del régimen de las viviendas de protección oficial (actualmente, Real Decreto 2066/08 y Decret 13/2010) se enmarca en la política encaminada a facilitar el acceso a la vivienda, en régimen de compra o alquiler, de los ciudadanos más desfavorecidos mediante la subvención pública de una parte sustancial del precio y el mecanismo de pago aplazado en forma de préstamo, estableciéndose como contrapartida rigurosas condiciones para la determinación del propio precio y severas restricciones de la facultad dispositiva del adquirente.

El Juzgado, con cita de las SSTS de 4 de junio de 1993, 11 de julio de 1995 y 2 de enero de 2006, consideró que el establecimiento de un precio legal máximo de venta no obliga a tasar la vivienda teniendo en cuenta dicha limitación puesto que, sin perjuicio de las sanciones que correspondieran en el ámbito administrativo entre las cuales no se encuentra la nulidad de la propia compraventa, sería plenamente eficaz un contrato entre particulares donde se pactara un precio superior.

Es verdad que existen muchas sentencias del Tribunal Supremo que han mantenido la tesis expuesta por la juez "a quo" (SS de 14 de octubre de 1992, 4 de mayo de 1994, 4 de mayo y 26 de junio de 1995, 21 de noviembre de 1996, 4 de febrero de 1998, 16 de julio de 2001 y 19 de noviembre de 2002). Sin embargo, como se razonaba en la de 4 de abril de 2008, esas sentencias no pueden ser utilizadas para resolver un tema como el que ahora nos ocupa. Porque en ellas se aborda la validez de los contratos de compraventa en sí, cuestión distinta de la que aquí planteada. Una cosa es que no se considere nulo el contrato en el que se haya pactado un precio superior al permitido y otra que deje de ser cierto que existe un precio limitado, cuya superación puede comportar determinadas consecuencias administrativas con evidente contenido económico. Parece evidente por lo demás que si la heredera demandada hubiese vendido o incluso vendiera ahora la discutida vivienda no podría hacerlo a un precio superior al

autorizado, porque lo prohíbe la normativa aplicable y porque, en definitiva, se arriesgaría a sufrir aquellas consecuencias.

TERCERO.- La sentencia del Pleno de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2008 , reconociendo la falta de unanimidad de la jurisprudencia hasta el momento a la hora de fijar las pautas para la valoración de las viviendas sujetas al régimen de protección oficial (como muestra, se citaban las SS de 16 de mayo de 2000 y 14 de noviembre de 2002), decidió abordar el problema a los fines de clarificarlo de un modo definitivo. Al efecto, partiendo de la base de que la validez de los contratos de compraventa de este tipo de viviendas no queda afectada por el hecho de que se pacte un precio superior al tasado oficialmente (premisa que no obstante ha de matizarse en Cataluña tras la Llei 18/07, del dret a l'habitatge, de 28 de diciembre, cuyo artículo 84 proclama la nulidad radical de las cláusulas que establezcan precios superiores a los autorizados, entendiéndose celebrado el contrato por el precio máximo legalmente permitido), concluyó allí el Tribunal Supremo que, para valorar una VPO en la liquidación de los gananciales, debe atenderse a la posibilidad de que en un plazo determinado deje de tener la condición de protegida y sea, por tanto, descalificada, para entrar en el mercado libre. De manera que la vivienda no descalificable ha de ser valorada de acuerdo con el precio oficial y, en cambio, a la que sea susceptible de descalificación, se habrá de aplicar el precio de mercado en el momento de la extinción del régimen de gananciales, rebajado en la proporción que resulte en relación al tiempo que falte para que se produzca la extinción del régimen de protección. Doctrina que por analogía y, como razonaba esta propia sala en sentencia de 28 de octubre de 2009 , cabe extender a los supuestos en que se haya de valorar un inmueble integrante de un caudal relicto.

CUARTO.- Pues bien, la finca litigiosa fue adquirida por el causante y la demandada para su sociedad de gananciales en fecha 6 de diciembre de 1982 mediante compra al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda. Está calificada desde el 12 de diciembre de 1980 como vivienda de protección oficial de promoción pública (RD Ley 31/1978 y RD 3148/1978), sin que sea posible su descalificación mediante una contraprestación económica hasta la terminación del régimen de protección en diciembre de 2010.

Aplicando, pues, al caso de autos la doctrina expuesta en el anterior fundamento de derecho, hemos de concluir que el valor de la finca en marzo de 2007, fecha de fallecimiento de su cotitular (el art. 355, 1ª del Codi de successions establece que para el cálculo de la legítima hay que partir del valor que tenían los bienes del causante en el momento de su muerte, entendiéndose por tal su valor en venta), coincide con el precio máximo fijado por la autoridad administrativa en atención a las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial de promoción pública, por tanto, 37.090'22 euros. Se acogerá en consecuencia el recurso formulado, fijando en 2.952'52 euros el importe de la legítima de cada una de las actoras; suma, a cuyo pago será condenada la Sra. Luz (aunque hizo ofrecimiento previo, no consignó judicialmente las cantidades debidas), que devengará los intereses previstos en el art. 576 LEC desde la fecha de la sentencia de primera instancia.

QUINTO.- Conforme al art. 394-2 LEC , dado que la demanda ha sido parcialmente estimada, no se realizará expresa imposición de las costas causadas en primera instancia, sin que quepa tampoco efectuar especial pronunciamiento sobre las devengadas en esta alzada (art. 398-2 LEC).

SEXTO.- A los efectos previstos en el artículo 208 LEC se indica que contra la presente sentencia -dictada en juicio ordinario de cuantía inferior a 150.000 euros- no cabe recurso de casación o de infracción procesal ante el Tribunal Supremo (entre otros muchos, ATS de 15 de julio de 2008), salvo que la

casación se funde, exclusivamente o junto a otros motivos, en infracción de normas de derecho civil de Cataluña, en cuyo caso cabría interponer recurso de casación y extraordinario por infracción procesal por ante el Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad (arts. 466-1, 477-2, 478-1-II y Disposición Final 16ª LEC y AATSJC de 15 de octubre y 24 de noviembre de 2009).0

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que con parcial estimación del recurso de apelación interpuesto por D^a. Luz contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Gavà y, acogiendo parcialmente la demanda origen de las presentes actuaciones interpuesta por D^a. Teresa y D^a Celsa contra D^a. Luz , condenamos a ésta última a que abone a cada una de las actoras la suma de 2.952'52 euros, suma que devengará los intereses dispuestos en el artículo 576 LEC desde la fecha de la sentencia de primera instancia; todo ello, sin que quepa efectuar especial pronunciamiento sobre las costas devengadas en ninguna de las instancias.

La presente sentencia no es firme y contra ella cabe recurso de casación y extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, a preparar mediante escrito presentado ante este tribunal en el término de los cinco días siguientes a su notificación.

Y firme que sea esta resolución, devuélvase 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.