



AP Zaragoza, Sec. 5.ª, 591/2010, de 11 de octubre
Recurso 539/2010. Ponente: JAVIER SEOANE PRADO.

SP/SENT/529563

En la liquidación de la masa hereditaria, la VPO debe ser valorada conforme al precio real de mercado y no con los valores oficiales establecidos para ella

EXTRACTOS

En la liquidación de la masa hereditaria, la VPO debe ser valorada conforme al precio real de mercado y no con los valores oficiales establecidos para ella

"... El segundo de los motivos de la apelación presentada por la actora afirma que la sentencia ha incurrido en infracción de la doctrina jurisprudencial sobre valoración de viviendas sujetas a VPO, al valorar la ubicada en la el PASEO000 nº NUM000 en el precio oficial que consta en el certificado expedido por la DGA que obra al folio 153, a cuyo efecto cita las STS 587/1993, 1083/2002 .

Pues bien, prescindiendo de la primera, que se inserta dentro de la doctrina jurisprudencial relativa al precio en las posteriores transmisiones de viviendas sujetas al régimen de protección, que como es sabido finalmente se inclinó por mantener el precio pactado, con independencia de las consecuencias previstas en dicho régimen para el incumplimiento de su normativa específica, la segunda fue dictada en un litigio de liquidación de sociedad de gananciales, y ella se sienta el criterio de que el valor en que debe ser valorada la vivienda común de protección oficial a los efectos de la liquidación es el real del mercado al tiempo de la separación, y no el oficial previsto en las normas sectoriales. ..."

"... De lo expuesto se concluye que la existencia de un precio oficial no ha de ser siempre determinante en la cuantificación del valor de los bienes sujetos a él, sino que ha de estarse a las circunstancias del caso concreto y la finalidad perseguida con la valoración, y como quiera que en el presente caso se trata del cumplimiento de un contrato ha de estarse a lo pactado, lo que reconduce la cuestión a un problema de interpretación del contrato plasmado en la hoja de encargo, por lo que la solución alcanzada por el juzgador de primer grado, que consiste en aplicar el precio oficial a un ámbito que no le es propio sin ninguna otra consideración, no puede ser compartida. ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los antecedentes de hecho de la sentencia recurrida de fecha 14 de mayo de 2010 cuya parte dispositiva dice: "Que estimando parcialmente la demanda y desestimando la reconvencción DEBO CONDENAR Y CONDENO a D. Victorino a pagar a la actora la suma de 7.074,29 euros.

No procede especial pronunciamiento en materia de costas procesales."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia la parte demandante interpuso recurso de apelación, y la demandada impugnó la sentencia, elevándose los autos a esta Sala donde se registraron al número de rollo arriba indicado, señalándose día para deliberación, votación y fallo el 27 de septiembre de 2010.

TERCERO.- En la tramitación de estos autos se han observado las prescripciones legales oportunas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la resolución recurrida en tanto no se oponen a los de la presente resolución y;

PRIMERO.- Se trata de determinar el importe de los honorarios que el demandado, D. Victorino debe a la actora, GRACIA, ARTIGAS Y BERNAL ABOGADOS SC, por los servicios profesionales prestados conforme a la hoja de encargo de fecha 3-1- 2006, que consistían en la defensa de los intereses del cliente en la herencia de D^a Rosario.

Según la expresada hoja de encargo, los honorarios estarían integrados por una cantidad fija de 600 € y una variable, que fijaban en un porcentaje del 10% del valor real de mercado de los bienes hereditarios, con independencia de otros valores que pudieran ser establecidos a lo largo del proceso, para cuya determinación se estaría al acuerdo de las partes, y, en defecto de éste, al establecido en tasación por técnico independiente.

La actora sostiene que las dos partes fijaron de acuerdo el valor de la masa en 538.462'80 €, por lo que fija sus honorarios en los 54.446'28 € que consigna en la propuesta de minuta que aporta como documento nº 5 (folio 18 de los autos), de los que reclama 35.657'68 € por haber recibido a cuenta 27.500 €. Por el contrario, el demandado sostiene que no hubo acuerdo alguno para la valoración de los bienes, y que debe estarse a la suma de 202.927'96 € declarados en la última autoliquidación del impuesto de sucesiones (folio 155), que rectifica una anterior, por lo que señala la parte variable en 20.292'79, y como quiera que abonó ya 27.500 € a cargo de los honorarios, reconviene en solicitud de la devolución del exceso.

El juzgador de primer grado descarta la existencia de todo acuerdo tendente a fijar el valor de los bienes a los fines de la determinación de honorarios, y entiende que ha de estarse a la tasación presentada por la parte actora junto a la demanda, realizada por TINSA, a excepción de lo que refiere a un concreto bien, la vivienda sita en el PASEO000 nº NUM000 , NUM001 , esc. NUM001 , de 89'45 m2, pues dicha valoración no tiene en cuenta que se trata de una vivienda de protección oficial, con un precio máximo de 985'88 e por metro2. Tal conclusión le lleva a un valor de la masa de 339.742'93 €, a unos honorarios de 33.974'29 € en su tramo variable, y a un total de 34.574'29 €, de los que el demandado debe la suma de 7.074'29 € por haber satisfecho ya 27.500 €, según afirman ambas partes.

Contra tal decisión se alzó en primer lugar la parte actora mediante el recurso de apelación del que conocemos, en el que alega errónea valoración de la prueba en cuanto no tiene por acreditado el pacto de determinación del valor de los bienes que afirma concluyó con el demandado, e infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la valoración de las viviendas sujetas al régimen de protección oficial. Por su parte, el demandado, en el trámite del art. 461 LEC impugnó la sentencia, e insiste en que el valor de los bienes a tener en cuenta es el declarado ante la Hacienda Pública a los efectos del impuesto de sucesiones, y, subsidiariamente, alega incongruencia en que habría incurrido el juzgador de primer grado al tener en cuenta los valores atribuidos a los demás bienes en el informe de TINSA presentado por la parte actora, pues ésta partió de los valores declarados en la originaria declaración de manifestación adjudicación de herencia, que son inferiores a los contenidos en aquella tasación

SEGUNDO.- En lo que se refiere al primero de los motivos de apelación del recurso de la parte actora, no es de apreciar el pacto que indica el motivo, pues el demandado lo niega, y no existe elemento de prueba alguno sobre el mismo, pues no lo es la mera declaración que consta en la escritura de 26-9-2006, en tanto que fue rectificadora por dos veces, el 30-10-2006, en que se valoró los bienes relictos en 373.167'57 €, y el 3-10-2008, en que redujo dicho importe al finalmente declarado en la última autoliquidación del impuesto de sucesiones, y, además, en la propia hoja de encargo se especifica que no se tendrían en cuenta los valores afirmados durante la tramitación de la herencia, sino que se atendería al pacto, y en su defecto a tasación pericial. Ni tampoco sirve como prueba al efecto las minutas sobre los que se hicieron los pagos a cuenta (folios 29 y 30), pues en ellas no consta ni el valor de los bienes ni el importe la minuta final.

TERCERO.- **El segundo de los motivos de la apelación presentada por la actora afirma que la sentencia ha incurrido en infracción de la doctrina jurisprudencial sobre valoración de viviendas sujetas a VPO, al valorar la ubicada en la el PASEO000 nº NUM000 en el precio oficial que consta en el certificado expedido por la DGA que obra al folio 153, a cuyo efecto cita las STS 587/1993, 1083/2002 .**

Pues bien, prescindiendo de la primera, que se inserta dentro de la doctrina jurisprudencial relativa al precio en las ulteriores transmisiones de viviendas sujetas al régimen de protección, que como es sabido finalmente se inclinó por mantener el precio pactado, con independencia de las consecuencias previstas en dicho régimen para el incumplimiento de su normativa específica, la segunda fue dictada en un litigio de liquidación de sociedad de gananciales, y ella se sienta el criterio de que el valor en que debe ser valorada la vivienda común de protección oficial a los efectos de la liquidación es el real del mercado al tiempo de la separación, y no el oficial previsto en las normas sectoriales. Igual criterio, si bien con matizaciones, es el sentado en la STS 252/2008 , también recaída en un supuesto de liquidación de sociedad de gananciales, y en ella se establece el criterio siguiente:

"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. Este es el criterio que debe aplicarse en el presente litigio, por lo que se estiman los dos primeros motivos del recurso".

De la indicada jurisprudencia se desprende que el precio oficial de esta clase de viviendas ha de operar en su ámbito específico, y no en otros diferentes.

De lo expuesto se concluye que la existencia de un precio oficial no ha de ser siempre determinante en la cuantificación del valor de los bienes sujetos a él, sino que ha de estarse a

las circunstancias del caso concreto y la finalidad perseguida con la valoración, y como quiera que en el presente caso se trata del cumplimiento de un contrato ha de estarse a lo pactado, lo que reconduce la cuestión a un problema de interpretación del contrato plasmado en la hoja de encargo, por lo que la solución alcanzada por el juzgador de primer grado, que consiste en aplicar el precio oficial a un ámbito que no le es propio sin ninguna otra consideración, no puede ser compartida. Pues bien, según lo acordado en la hoja de encargo, el valor de los bienes, a falta de acuerdo, será el real de mercado, con independencia de los otros valores que pudieran establecerse a lo largo del proceso y gestiones posteriores encomendadas, lo que evidencia el acuerdo de huir de valoraciones oficiales, y atender al precio de mercado.

En el presente caso, tal y como señala el juez de primer grado, el demandado obtuvo la descalificación de la vivienda el día 26-2-2007 (folio 274), conforme a la petición que formuló el día 3-11-2006, esto es, el mismo año en que firmó la hoja de encargo, por lo que ha de estarse a la valoración de mercado que consta en el informe pericial aportado por la parte actora, -356.905'50 €-, lo que supone que el valor total de los bienes excede del total señalado en la propuesta de minuta, por lo que el recurso ha de ser estimado.

CUARTO.- Lo dicho conduce a la desestimación del motivo principal del recurso formulado mediante impugnación por la parte demandada, pues hemos concluido que de acuerdo con la encomienda que recoge la hoja de encargos profesionales de 3-1- 2006 la base para el cálculo de la parte variable de los honorarios pactados sería, a falta de acuerdo, el valor real de mercado de los bienes, y no los valores que pudieran establecerse a lo largo del proceso y gestiones posteriores encomendadas, como son los declarados a los efectos del impuesto de sucesiones.

QUINTO.- Tampoco el motivo subsidiario puede ser acogido, pues no es cierto que la actora hubiere basado la demanda en el valor de los bienes hereditarios consignados en el informe o valoración de TINSA que aporta con la demanda, sino que afirma la existencia de un acuerdo, que pretende acreditar por los valores declarados en la primera de las escrituras de manifestación de herencia y adjudicación de bienes hereditarios.

En cualquier caso, los concretos razonamientos que condujeran a la valoración de la que parte el cálculo de los honorarios reclamados no integran los términos en que el juicio de congruencia debe ser realizado, pues ni altera la causa de pedir -la realización de unos trabajos profesionales por un precio fijado en una parte en función del valor de una masa hereditaria cifrado en 538.462'80 € que no es superado- ni lo pedido en la sentencia -el precio en cuantía no superior a la solicitada-.

SEXTO.- Las costas de primera instancia se rigen por el art. 394 LEC , las de esta alzada por el art. 398 LEC, y el depósito constituido para recurrir por la DA 15 LOPJ.

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

FALLAMOS

Desestimar la impugnación de la sentencia formulada por la parte demandada y estimar el recurso de apelación formulado por la actora contra la sentencia de fecha 14-5-2010 dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 12 en los autos nº 1700/2009, que revocamos, y, con estimación íntegra de la demanda, debemos condenar y condenamos a la demandada a que pague a la actora la suma de 35.657'68 €, que devengará el interés legal desde la presentación de la demanda, y

los procesales desde la presente resolución, con condena en la totalidad de las costas de la primera instancia a la parte demandada.

No se hace imposición de las costas de esta alzada ocasionadas por recurso que se estima. Se imponen las del que se rechaza a la parte que lo ha interpuesto

Devuélvase al depósito que constituyó para recurrir a la parte actora. Se decreta la pérdida del depósito constituido para recurrir por la parte demandada.

Contra la presente resolución no cabe recurso.

Remítanse los autos al juzgado de procedencia con testimonio de la presente resolución.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

© Editorial Jurídica SEPIN - 2013