

La validez civil de la venta de viviendas de protección oficial por precio superior al legal

Por Román García Varela

Magistrado del Tribunal Supremo

Diario La Ley, Sección Doctrina, 1998, Ref. D-141, tomo 3, Editorial LA LEY

LA LEY 21632/2001

=A=Ifredo =Dagnino Guerra= precisa que la acción del Estado en materia de vivienda se limitaba, hasta el siglo XIX, a funciones -fundamentalmente- de policía administrativa, toda vez que su actividad se ceñía a la adopción de medidas fundadas en razones sanitarias o de seguridad en las edificaciones y urbanísticas, en los casos en que existía una planificación, siquiera rudimentaria, de las ciudades, sin embargo la situación económica de éstas no tardó en cambiar a partir de la incidencia en Occidente de la revolución industrial, y, a resultas del impacto del susodicho proceso económico, la población comenzó a aumentar vertiginosamente, y cada vez fueron quedando menos espacios destinados a la construcción de la edificación residencial y también los precios para su adquisición se desorbitaron, de manera que tales circunstancias provocaron, desde finales del siglo XIX y principios del siglo XX, una creciente preocupación de los poderes públicos en torno a la problemática de la vivienda, así como el acta de nacimiento del sistema integral de intervención administrativa sobre la misma.

De ahí, entre la diversa actividad gubernativa en este espacio, ha surgido en nuestro país, a partir del año 1922, una pluralidad de normas creadoras de diferentes métodos de fomento y protección, entre la que se encuentran las atañentes a las denominadas «casas baratas», «viviendas protegidas rurales y de empresa», «edificios acogidos a la Ley del Paro», «viviendas de clase media», «casas para funcionarios», «viviendas de renta limitada», «viviendas de tipo social», etc., hasta que el Real Decreto 31/1978 de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, con la mira de potenciar la idea de que la finalidad perseguida era la de desarrollar una idea de gobierno de la vivienda, fundamentada en criterios de simplificación administrativa, de máxima liberalización del mercado, y ayuda estatal a las familias con unos bajos niveles de rentas, ha establecido una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial.

El Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, por el que se desarrolló el citado Real Decreto 31/1978, dispuso en su art. 1 que se entenderá por vivienda de protección oficial la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en esta norma y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (en la actualidad, Ministerio de Fomento), o por otros entes públicos territoriales a los que se atribuya esta competencia; asimismo, dicha regla ha precisado el destino, superficie, diseño y calidad de estas edificaciones, como también definido el módulo económico que servirá a los efectos de la fijación de los precios de renta y venta máximos de la única categoría de las referidas viviendas.

Posteriormente, otras disposiciones han completado la regulación legal de este sector, entre las que destacan por su importancia la Orden de 26 de enero de 1979, por la que se establecen cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección oficial, y el Real Decreto 1668/1991 de 13 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial.

La intervención gubernativa genera algunas cuestiones de compleja respuesta, una de las cuales está constituida

por la validez o invalidez de la venta de una vivienda de protección oficial por precio superior al legal, ello sin perjuicio de las sanciones administrativas procedentes.

En fecha de 4 de febrero de 1998 (*LA LEY*, 1998, 2940), la Sala Primera del Tribunal Supremo se ha manifestado sobre esta materia con referencia a un recurso de casación relativo a una sentencia dictada en apelación sobre un asunto que contemplaba el supuesto citado.

La citada sentencia del Tribunal Supremo examina conjuntamente los motivos primero -al amparo, como los restantes, del art. 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, éste por aplicación indebida de los arts. 6.3 del Código Civil en relación con los arts. 1256 y 1261 de este ordenamiento, 28, 29, 35 y 36 del Real Decreto 2960/1976, Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial-, segundo -por infracción de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de septiembre y 14 de octubre de 1992 y 4 de junio de 1993-, sexto -por transgresión de los arts. 13 del Texto Refundido recién reseñado y 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios-, y séptimo -por vulneración del art. 6 apartados 1, 3 y 4 del Código Civil-, con base en que, con distintas argumentaciones, mantienen idéntica tesis, que es la de la nulidad de la cláusula relativa al precio pactado y su sustitución por la cantidad fijada por las disposiciones legales para las viviendas de protección oficial, y, en cuanto al mobiliario incluido en la operación, por la que se determine pericialmente, con apoyo en que, como compradores de una vivienda de aquellas características con determinado mobiliario, desconocían a la perfección del contrato que adquirirían un inmueble con dicha singularidad.

La sentencia del Tribunal Supremo parte de que la decisión impugnada declara que los apelantes, ahora recurrentes, conocían el dato de que la vivienda era de protección oficial al efectuar el contrato, pues pudieron averiguarlo en el Registro de la Propiedad y, frente a ello, se opone, en el motivo sexto, la presunción de buena fe a la luz de los arts. 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 13 del referido Real Decreto 2960/1976, que establece la obligación de los vendedores de incluir las cláusulas propias para este tipo de viviendas, «entre las que lógicamente y por naturaleza se encuentran su cualidad de protegidas y el precio máximo de venta»; se agrega, además, que no se puede establecer con carácter general la obligación de los compradores de informarse en el Registro de la Propiedad porque se afectaría a la presunción de buena fe, coartaría el sistema ordinario de protección de estas viviendas y sancionaría un enriquecimiento injusto de los primeros compradores y posteriormente vendedores.

La sentencia del Tribunal Supremo precisa que se ha demostrado sin ninguna duda que el contrato privado de compraventa recaía sobre una vivienda de protección oficial, circunstancia que le daba una cualidad jurídica especial por su sometimiento a un régimen legal propio, pero que obviamente no podía declararse porque el precio de la vivienda era considerablemente superior al que obliga ese régimen; señala también que los compradores conocían que la vivienda era de protección oficial y rechaza que podían haber consultado el Registro de la Propiedad para informarse de esta circunstancia con la secuela de que, si no lo han hecho, suyo es el riesgo, ya que no cabe establecer como principio la duda de las declaraciones de las partes o de sus silencios significativos en un documento, pues va contra la presunción de buena fe, y, según la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 1964, «no es obligada la duda de la buena fe de aquél con quién se contrató», sin que, por demás, el conocimiento real de los compradores quede borrado al no cumplir el art. 8 de la Ley 80/1982.

De lo explicado en el párrafo precedente, la sentencia del Tribunal Supremo infiere la aplicación en este caso de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de 3 de febrero y 14 de octubre de 1992, 16 de diciembre de 1993 y 21 de febrero de 1994, según la cual el contrato litigioso ha de estimarse válido y eficaz en la vía civil, sin perjuicio de las sanciones administrativas previstas en la legislación sobre viviendas de protección oficial; aparte

de ello, señala que ni en el Real Decreto 2960/1976 de 12 de noviembre, que aprobó el Texto Refundido antes reseñado, ni en el Real Decreto 31/1978 de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, ni en el Real Decreto 3148/1978, que lo desarrolla, aparece la sanción de la nulidad de la cláusula que contiene un precio superior al legalmente marcado para estas viviendas, sino en la disp. adic. 1.ª apartado 5.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, que dice: «sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan rentas superiores a las máximas autorizadas en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial» y en la fecha de iniciación del litigio (11 de noviembre de 1992), no existía tal normativa, que, por otra parte, nunca podría tener carácter retroactivo conforme a la disp. trans. 3.ª del Código Civil.

Asimismo, no se acoge el motivo cuarto, al cobijo del art. 1692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegatorio de un defecto de jurisdicción conectado con la infracción de los arts. 359 de este texto legal y 1303 del Código Civil, en base, según aduce, en que si las dos sentencias de instancia desestimaron íntegramente la demanda, donde se pedía, entre otras, que se declarase la validez del contrato de compraventa litigioso, fue en razón a que lo consideraron nulo, de manera que se debió ordenar la restitución de las prestaciones efectuadas, lo que no se dice en el fallo, y, además, éste debió resolver sobre las pretensiones de la reconvencción implícita que plantearon los vendedores al contestar al escrito inicial; para su repulsa, la sentencia del Tribunal Supremo argumenta, de un lado, que la denuncia de incongruencia nada tiene que ver con un defecto de jurisdicción, sino con infracción de normas reguladoras de la sentencia, por lo que debió ampararse en el art. 1692.3, y de otro, los reconvinientes son los únicos legitimados para recurrir esa hipotética omisión de sus pretensiones en el fallo, que fue planteada de modo subsidiario, para el supuesto de que no se desestimara la demanda; por último, expresa que las sentencias desestimatorias de la demanda son por principio congruentes, según ha reiterado la doctrina jurisprudencial, salvo que la absolución de los demandados lo sea por una excepción no alegada por ellos y que no deba ser acogida de oficio, o porque se haya resuelto sobre un debate distinto del mantenido por las partes en los escritos expositivos del pleito, y ninguna de las mentadas circunstancias concurre en esta coyuntura.

Por último, la sentencia del Tribunal Supremo tampoco acepta el motivo quinto, al amparo del art. 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que aducía la aplicación indebida del art. 1247.1 del Código Civil, con base en el interés en el pleito de un testigo que declaró que los recurrentes conocían el carácter de protección oficial de la vivienda adquirida; la repulsa aporta el fundamento de que se trata de una cuestión de tacha legal no planteada en su momento procesal oportuno.

