

TS Sala 1ª, Sentencia 6 noviembre 2000. Ponente: D. José de Asís Garrote

Si lo acuerdan las partes conociendo el carácter de la misma

## Validez del precio superior pactado en vivienda de protección oficial

*Se recurre en casación sentencia revocatoria de la de instancia que estimó en parte la demanda interpuesta por el comprador de una vivienda de protección oficial por un precio superior al máximo señalado en la calificación de la misma. El recurrente basa su impugnación de la sentencia de apelación en dos motivos, señalando el primero que la venta se realizó infringiendo la normativa sobre viviendas de protección oficial que establecen la prohibición de percibir cualquier clase de sobreprecio sobre el legalmente estipulado. En el segundo motivo plantea si procede o no mantener el precio pactado. El TS señala que hay que separar los efectos administrativos que produce la violación de establecer sobreprecios en las compraventas de esta clase de viviendas, de los efectos civiles, así, continúa la Sala, los primeros se resuelven con la imposición a los vendedores de las respectivas sanciones, con la posibilidad de descalificar la vivienda y la obligación de reintegro de los beneficios económicos concedidos, así como ingreso de las bonificaciones y exenciones tributarias a cargo del vendedor; en cuanto a los efectos civiles, no implicarían la nulidad del contrato, siempre que el comprador conociera la calificación de la vivienda, como ocurre en el caso de autos. Por todo ello el TS desestima el recurso.*

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos del Puerto de la Cruz, fueron vistos los autos de menor cuantía 283/91, seguidos a instancia de D. Mohammed, contra D. Antonio y Dª Dolores, sobre nulidad de contrato de compraventa.

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 lo que sigue: "... y recibido el juicio a prueba lo que, desde ahora y para su momento intereso, se dicte en su día sentencia por la cual:

a) Se declare:

1. La nulidad de la estipulación II del contrato de compraventa de la vivienda y garaje objeto de la litis, por suponer sobreprecio del legal establecido para las viviendas de protección oficial.
2. La obligación de los vendedores de liberar las cargas y gravámenes que pesan sobre la vivienda y garaje y 3. que el precio de la compraventa es el de 3.375.163.- pesetas para la vivienda y el de 539.786.- pesetas que se fija, ahora, prudencialmente o alternativamente el que marque la dirección general de vivienda de la Comunidad Autónoma de Canarias, lo que se dejaría para la ejecución de sentencia.

b) Se condene a los demandados:

1. A estar y pasar por tales declaraciones.
2. A cobrar el precio máximo de venta fijado por la Dirección General de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Canarias para la vivienda y garaje objeto de la litis.
3. A que, una vez percibido dicho precio y simultáneamente, otorguen la oportuna escritura de Compraventa.
4. Igualmente los daños y perjuicios que se le hayan ocasionado al demandante y que se acrediten en el momento de la ejecución de la sentencia.
5. A las costas del procedimiento por ser preceptivas".

Admitida a trámite la demanda, por la representación de D. Francisco, se contestó a la misma, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, alegando la excepción de incompetencia de jurisdicción e íntimamente relacionado con ella, o como consecuencia de la misma, inadecuación del procedimiento, para terminar suplicando al Juzgado lo que sigue: "... incluido el recibimiento del mismo a prueba, que desde ahora y para su momento se deja interesado, dicte sentencia, por la que estimando íntegramente esta contestación se declare haber lugar a ella, desestimando íntegramente la instada de contrario y que se contesta, por las causas alegadas en esta contestación; absolviendo de la misma a mi mandante; condenando al actor, a estar y pasar por esta declaración, y todo ello, con expresa imposición de costas al mismo por ser preceptiva amen de su evidente temeridad y mala fe".

Por providencia de fecha 6 de Marzo de 1992, se acordó lo que sigue: "Visto el contenido de los autos y dada cuenta de que la demandada Dª Dolores no contestó en tiempo y forma a la demanda, y dado que en su día no fue declarada rebelde, notifíquese a las partes lo que acuerdo y declaro en rebeldía Por el Juzgado se dictó sentencia en fecha 26 de Mayo de 1993, cuyo fallo es como sigue: "Fallo.- Que estimando en parte la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Julia Susana Trujillo Siverio, en nombre y representación de D. Mohammed, en contra de Dª Dolores y D. Antonio, representado éste último por la Procuradora Dª Pilar González Casanova, debo declarar y declaro la nulidad de la estipulación II del contrato de compraventa, que el precio máximo de venta de la vivienda es el de tres millones trescientas setenta y cinco mil ciento sesenta y tres, debiendo condenar y condenando a los expresados demandados a pasar por estas declaraciones, además, al pago de los daños y perjuicios que se acrediten en ejecución de sentencia y a que una vez percibido el precio, se otorgue la escritura pública de compraventa, abonando cada parte las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad".

Por Auto de fecha 23 de Julio de 1993, se procedió a la aclaración de la anterior sentencia en el siguiente sentido: "Acceder a la aclaración solicitada, incluyendo en el espacio dejado en blanco, en el fundamento jurídico tercero, la frase siguiente: "es notoriamente superior y teniendo en cuenta que en la interpretación de los contratos es prevalente la".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Iltna. Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dictó sentencia en fecha 9 de Octubre de 1.995, cuya parte dispositiva es como sigue: Fallo.- La Sala Decide: Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto y revocar la sentencia en cuanto declara la nulidad de la estipulación segunda del contrato de compraventa y la consecuencia relativa al precio, confirmándola en lo demás, debiéndose tener en cuenta para fijar la indemnización, en ejecución de sentencia, lo expuesto en el

fundamento jurídico tercero.- No hacer expresa declaración sobre las costas de esta alzada".

TERCERO.- Por la Procuradora Dª María Luisa Noya Otero, en nombre y representación de D. Mohammed, se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos:

Primero.- "Al amparo del núm. 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.- El fallo infringe, por su no aplicación el artículo 6.3 del Código Civil ... y en relación con el artículo 29 del texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial, aprobado por Real Decreto 2960/76 de 12 de Noviembre ... así como igualmente el artículo 28 del propio Real Decreto ... y en relación con dichos preceptos la jurisprudencia de este Alto Tribunal que los interpreta, entre otras de 3 de Diciembre de 1.984, 20 de Junio de 1985 y 5 de Noviembre de 1985".

Segundo.- "Al amparo del núm. 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.- El fallo infringe, por indebida aplicación, la doctrina jurisprudencial de este Tribunal establecida en las sentencias de 21 de Febrero y 4 de Mayo de 1994".

CUARTO.- Admitido el recurso y no habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para la votación y fallo del presente recurso, el día veintiséis de octubre, a las 10,30 horas, en que ah tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. José de Asís Garrote.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El demandante D. Mohammed de nacionalidad iraní comprador de una vivienda de protección oficial en la "Urbanización J." de Puerto de la Cruz, juntamente con trastero y garaje, estos últimos de venta libre por un precio conjunto de diez millones de pesetas, cantidad muy superior al precio máximo que le correspondía en atención a su condición de vivienda de protección oficial, que según la Dirección General de la Vivienda del Gobierno de Canarias es el de 3.375.163 pesetas; el precio pactado por las partes que en forma alguna, puede ser cubierto con el de los muebles (que ni siquiera se han inventariado), el trastero y el garaje, que fueron vendidos globalmente en el mismo contrato, por lo que pidió en la demanda la parte ahora recurrente, además de otros pronunciamientos, sobre los que no hay discusión en este recurso, que se declarase la nulidad de la cláusula contractual que estableció el precio de la venta, y que se fije el máximo establecido por la Dirección General de la Vivienda. Al respecto en la sentencia de primera instancia se dio lugar a la demanda, estableciéndose la deducción del precio solicitada manteniendo la validez del contrato de compraventa, pronunciamiento que fue revocado por la Audiencia, en el recurso de apelación invocando para su fundamentación la sentencia de esta Sala de 21 de febrero y 4 de mayo de 1994, que sostienen que ha de respetarse lo pactado en el contrato por las partes, aunque lo convenido suponga una violación de las normas sobre los precios máximos de venta en esta clase de viviendas, incumplimiento que pueden dar lugar a responsabilidades de carácter administrativo que no empece la validez civil de la cláusula contractual discutida, contra cuyo pronunciamiento ha promovido el presente recurso de casación alegando dos motivos.

SEGUNDO.- Los dos motivos del recurso los formula al amparo del núm. 4 del art. 1692 de la L.E.C., y los refiere a que la venta de la Vivienda de Protección Oficial, se realizó infringiendo las disposiciones de los artículos 28 y 29 del Real Decreto de 12 de noviembre de 1976 "Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial", que establecen la prohibición absoluta de percibir cualquier clase de sobreprecio, prima o

cantidad distinta a la que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador ..." y la jurisprudencia de esta Sala mantenida en la sentencia de 3 de diciembre de 1984 y las que en ella cita, que sostienen que las contravenciones a tales normas determina la nulidad de la cláusula contractual, pero no autoriza a decretar la nulidad de la compraventa en que se contiene, porque esto redundaría en provecho del vendedor, pero sí implica la nulidad parcial de la obligación relativa al precio excesivo, ya que dichas disposiciones administrativas sólo prevén la devolución de las cantidades indebidamente percibidas por el vendedor. En el segundo motivo alega infracción por indebida aplicación de la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de esta Sala citadas por la sentencia recurrida la de 21 de febrero y la de 4 de mayo de 1994 según las cuales "cuando las partes, libremente fijan un precio superior al oficial de las viviendas de protección oficial y a ese precio se dan su consentimiento, no cabe aplicar la nulidad del artículo 6.3 del Código civil". Motivos que se refieren ambos, a los efectos civiles que producen en la compraventa de esta clase de viviendas, cuando se pacta un precio superior al establecido por la Autoridad Administrativa; en el primer motivo, se refiere a una cuestión que no ha sido objeto de discusión, a la posibilidad de mantener el contrato de compraventa a pesar de haberse efectuado en contra de esa prohibición, pero reduciendo el precio pactado a la cantidad máxima señalada en la calificación de la vivienda como de protección oficial, posibilidad de supervivencia del contrato que no se ha discutido en autos, y sobre lo cual no hay divergencia alguna en las sentencias de instancia, lo que ha sido materia de discusión es, si procede o no mantener el precio pactado, lo cual es materia del segundo motivo. Al respecto es claro la posición jurisprudencial mantenida en esta Sala además de las sentencias citadas en la de 4 de junio de 1993, 4 de febrero de 1998 y 27 de marzo y 14 de junio de 2000, en las que claramente separan los efectos producidos por la violación de la prohibición de establecer sobre-precios en las compraventas de esta clase de viviendas, según sean de carácter administrativo y los de naturaleza civil; los primeros previa la apertura del correspondiente expediente administrativo se resuelve con la imposición a los vendedores de distintas sanciones, llegando a la posibilidad de descalificar la vivienda con la obligación de reintegro de los beneficios económicos concedidos y el ingreso de las bonificaciones y exenciones tributarias con sus intereses legales que naturalmente correrían a cargo del vendedor, y los efectos civiles, que no implicarían la nulidad del contrato en atención al principio de libertad contractual que informa nuestro ordenamiento jurídico, siempre que el comprador conociera que la vivienda era de protección oficial. Sobre este punto y a pesar de que la sentencia recurrida revoca la de primera instancia, no se hizo el necesario hincapié, por lo que es necesario completar el "factum" en este extremo de la sentencia de la Audiencia y hay que entender que el comprador recurrente conocía ese importante dato, y ello, de lo que resulta del reconocimiento judicial en el que se hace constar que en el portal del Edificio a su lado izquierdo hay una placa en el que se hace constar el carácter de viviendas de protección oficial, conocimiento que también puede deducirse de la declaración del testigo empleado de la financiera a la que el actor pidió un préstamo para la compra de la vivienda, y además como se sostiene en la sentencia de 4-2-98, pudo deducirlo del Registro de la Propiedad y de la propia escritura de compra de la casa por el comprador como lo hizo el que gestionó la concesión del préstamo. Por todo lo cual y de acuerdo a la doctrina jurisprudencial citada procede desestimar el recurso de casación.

TERCERO.- Procede imponer las costas del recurso a la parte recurrente de acuerdo con el núm. 3 del art. 1715 de la L.E.C..

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

**FALLO**

Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de casación interpuesto por la Procuradora Dª María Luisa Noya Otero en nombre y representación de D. Mohammed, contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife el nueve de octubre de mil novecientos noventa y cinco, en autos de menor cuantía seguidos con el núm. 283/91 en el Juzgado de 1ª Instancia núm. dos de Puerto de la Cruz, imponiendo las costas del presente recurso a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Francisco Marín Castán.- José de Asís Garrote.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. José de Asís Garrote, 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.

**EL DERECHO 2000/27721**