

VALORACIÓN DE FINCA DE PROTECCIÓN OFICIAL PARA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: sociedad de gananciales, liquidación de sociedad ganancial, valoraciones de viviendas protegidas.

ENUNCIADO

Juan desea iniciar un proceso de liquidación de su sociedad de gananciales, y en la masa de bienes gananciales existen dos pisos con naturaleza de vivienda de protección oficial y no conoce con qué criterios serán tasados tales bienes.

Informar sobre esta cuestión.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Criterios de valoración de viviendas de protección oficial a efectos de sociedad de gananciales.
2. Diferencias en función de que la misma sea o no descalificable.
3. Doctrina jurisprudencial en la materia. Determinación de criterio de unificación.

SOLUCIÓN

Son diferentes las ocasiones en que la jurisprudencia ha tenido que resolver acerca de este tipo de cuestiones pero casi siempre, o bien se trataba de la validez de los contratos de compraventa de

viviendas calificadas como de protección oficial (si quedaban o no afectados por el hecho de que se hubiese pagado el precio de mercado, superior al tasado oficialmente) y 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; o bien los casos versaban sobre el valor de tasación que hay que dar a una finca afectada por este tipo de régimen si el juzgado, en un proceso de apremio, tenía que tasarla para sacarla a subasta, y en estos casos, igualmente, la jurisprudencia a resuelto a favor de considerar que su valor de tasación habría de ser el valor de mercado con independencia de los efectos colaterales administrativos y fiscales que se pudieran derivar.

El tema central de este caso 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. Una primera sentencia a destacar es la de 11 de julio de 1995 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, 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. Este criterio fue confirmado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1995, 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.

Debemos también destacar la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de mayo de 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 de noviembre de 2002, 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 1.061 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 puedan determinar distorsiones en esta igualdad. La conclusión, una vez vistas estas sentencias, es la de que no hay unanimidad en la doctrina del Tribunal Supremo 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.

El artículo 47.1 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condicio-

nes 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 Sentencia del Tribunal Constitucional 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 vivienda de protección oficial de una determinada vivienda. Una 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.

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:

1. 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 solo, excepcionalmente, permiten la descalificación.
2. 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 artículo 1.045.2 del Código Civil.
3. Un tercer argumento que se suele utilizar es que no se respeta el régimen de la igualdad.

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:

1. La vivienda no descalificable debe ser valorada de acuerdo con el valor oficial.
2. 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.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Constitución Española, art. 47.1.
- Código Civil, arts. 1.045 y 1.061.
- SSTS de 9 de febrero, 11 de julio y 16 de diciembre de 1995 y 16 de mayo de 2000.