

TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD A UNOS HEREDEROS DE UNA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL NO PAGADA ÍNTEGRAMENTE

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

Palabras clave: viviendas de protección oficial, propiedad, *tradio*, división de la cosa común.

ENUNCIADO

Fallecida la beneficiaria de la adquisición de una vivienda de protección oficial, parte de sus herederos interesan la división de la comunidad a través de un juicio ordinario, oponiéndose los demás herederos al entender que hasta la amortización de todas las cuotas, la titularidad no se transmite.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Viviendas de protección oficial: momento de la transmisión de la propiedad.

SOLUCIÓN

En el presente caso vamos a tratar de la transmisión de la titularidad a unos herederos de una vivienda de protección oficial adquirida por la causante, cuyas cuotas de pago no se habían abonado en su totalidad en el momento de la referida muerte, intentando parte de los herederos ejercitar una acción de división de cosa común sobre la referida vivienda.

Los otros herederos demandados, se oponen a la demanda por entender que la titularidad de la vivienda no se ha transmitido a los herederos de la adquirente.

En este punto conviene recordar que Sentencias como la de Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.^a, Sentencia de 5 de enero de 2006, afirman que:

«Es cierto que, según doctrina comúnmente admitida (STS de 20 de octubre de 1990, y 14 de febrero de 2002 y 1441/2002, entre las más recientes), el Código Civil, en relación con la adquisición del dominio, se basa, en los artículos 609 y 1.095, en la teoría del título y el modo, por lo que la propiedad se transmite por la perfección del contrato y por la tradición, sin que sean precisas otras formalidades, ni la inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que es posible que no exista concordancia entre el Registro y la realidad extraregstral, y que se pueda pronunciar la transmisión de la propiedad sin que el adquirente tuviera el título inscrito en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, según lo expuesto, no consta en este caso que por la titular registral se haya transmitido a la ocupante de la vivienda la propiedad definitiva del inmueble, en virtud de título bastante, viniendo por el contrario la codemandada ocupando el piso en virtud de un contrato de acceso diferido a la propiedad, que no ha llegado a su término, transfiriéndose entre tanto al cesionario únicamente la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta que aquel le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 132 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial. Y tampoco es posible entender operada la transmisión del dominio, en virtud de la doctrina de los actos propios, a partir del simple dato de la asistencia de la Sra. Eburne a las juntas de propietarios, o del pago incluso de alguna de las cuotas comunitarias que corresponden al propietario, por cuanto la conducta previa contra la que no se puede ir posteriormente ha de tener ciertos caracteres, y así la jurisprudencia había ya recogido la necesidad de la relevancia jurídica de la conducta, afirmando que los actos deben ser reveladores de alguna manera del designio de decidir la situación jurídica de su autor, y en cuanto a la significación jurídica del acto anterior es menester que esta pueda ser valorada objetivamente como índice de una actitud adoptada respecto a la situación jurídica en la cual ha sido realizada.»

Por su parte la Audiencia Provincial de Huesca, en Sentencia de 6 de junio 2005, afirma que «Sostiene el recurrente que una constante línea jurisprudencial ha configurado este tipo de contratos de acceso diferido a la propiedad como de compraventa a plazos con pacto de reserva de dominio, el cual opera a modo de condición suspensiva de tal modo que el cumplimiento de la condición, que en este caso es el pago total del precio, confirma el derecho que existía latente o expectante desde la celebración del contrato. Así vienen a pronunciarse las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de enero, 13 de marzo y 23 de diciembre de 1992 o 23 de mayo de 1996, así como, entre otras, las Sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias de 16 de junio de 1999 y de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 22 de marzo de 2000. En la primera de las resoluciones citadas se señala que "el pacto de reserva de dominio tiene plena validez, según doctrina uniforme de esta Sala [Sentencias de 16 de febrero de 1894, 8 de marzo de 1906, 30 de noviembre de 1915 y 10 de enero y 19 de mayo de 1989]; en la compraventa, supone que el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que este le pague por completo el precio convenido, significa una derogación convencional del artículo 609 del Código Civil en relación con los artículos 1.461 y concordantes y aunque se entregue la cosa no se transmite la propiedad, viniendo a constituir, como cualquier otra cláusula que se establezca con tal fin, una garantía para el cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada, y verificado tal completo pago se produce *ipso iure* la transferencia dominical; no afecta, pues, a la perfección, pero sí a la consumación, sin que se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquella por el libre consentimiento, del derecho a exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma; todo ello quiere decir que el adquirente bajo condición suspensiva, titular de un derecho expectante,

puede, antes del cumplimiento de la condición, ejercitar las acciones procedentes para conservar su derecho (art. 1.121) y una vez cumplida la condición, los efectos de la obligación condicional se retrotraen al día de su constitución (art. 1.120), pues desde la perfección son queridos y el cumplimiento de la condición confirma el derecho que existía en estado latente o expectante desde la celebración del contrato, todo lo cual implica que la consolidación de los efectos se produce en quien era titular al momento de la perfección del contrato sometido a condición suspensiva"».

A ello habría que añadir que en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1991, citada tanto en la resolución ahora apelada como en el propio escrito de oposición al recurso, también se insiste, tras citar los artículos 132 y 135 del Reglamento de 24 de julio de 1968 –de los que más adelante hablaremos–, en que «la reserva de dominio, si no altera la perfección, sí afecta a la consumación del contrato», por lo que no debe resultar extraño que en las resoluciones antes mencionadas de Tribunales Provinciales dicha Sentencia del Tribunal Supremo se cite en la misma línea que la de 12 de marzo de 1993 que antes hemos transcrito parcialmente. Tanto la Audiencia de Pontevedra como la de Asturias, por otra parte, configuran los contratos de adjudicación que respectivamente constituyen el objeto litigioso (el del caso de la Audiencia de Pontevedra es muy similar al aquí examinado, pues también se concertó en el año 1958 por la Obra Sindical del Hogar en representación de la Delegación Nacional de Sindicatos) como contratos de compraventa con pacto de reserva de dominio, de forma que «dicho pacto, aplicado a la compraventa, no afecta a la perfección del contrato, sino a la consumación, sin que se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquella por el libre consentimiento, del derecho a exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma; y así, cumplida la condición, los efectos de la obligación condicional se retrotraen al día de su constitución, como establece el artículo 1.120 del Código Civil, pues desde la perfección son queridos, lo cual implica que la consolidación de los efectos se produce en quien era titular al momento de la perfección (SSTS de 10 de enero de 1989, 19 de mayo de 1989 y 12 de marzo de 1993)» (SAP de Asturias de 16 de junio de 1999), por todo lo cual «la atribución de la titularidad de la vivienda litigiosa debe decantarse a favor de la sociedad de gananciales existente al tiempo de la conclusión del «contrato de adjudicación» de 8 de enero de 1958, frente a la constituida en el momento de operarse el otorgamiento de la escritura pública de venta» (SAP de Pontevedra de 22 de marzo de 2000).

Se mencionan en la resolución apelada, como ya hemos dicho, los artículos 132 y 135 del Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, los cuales disponen, respectivamente, que «por el contrato de acceso diferido a la propiedad de las viviendas de protección oficial se transfiere al cesionario la posesión de la vivienda, conservando el cedente su dominio hasta tanto aquel le haya satisfecho la totalidad de las cantidades a que esté obligado» y que «terminado el plazo señalado en el contrato y cumplidas las condiciones pactadas, se procederá al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, transmitiéndose el dominio de la vivienda al cesionario», mas no hay que olvidar que, como señala la tan citada Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1993, «lo contemplado en tales preceptos es precisamente el *pactum reservati dominii*, ha de interpretar en el sentido que ha quedado expuesto, al igual que la jurisprudencia establecedora de que hasta el pago íntegro del precio los compradores no son propietarios».

Sentado lo anterior, en el presente caso nos encontramos con una vivienda de protección oficial regida por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 octubre, sobre Política de Vivienda cuyo artículo 54 establece «Las viviendas de

promoción pública solo podrán transmitirse, *intervivos*, en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que previamente se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. Los Entes públicos promotores podrán ejercitar en estos casos los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de dichos derechos en los contratos de compraventa que suscriban con los beneficiarios. El precio de venta se determinará, en todo caso, de conformidad con lo establecido en el art. 51 del presente Real Decreto. El adquirente, en cualquier caso, solo podrá acceder a la vivienda cuando sus ingresos familiares anuales sean inferiores al 25 por 100 del precio de venta en el momento de la celebración del contrato».

El mismo contrato de compraventa otorgado por el Instituto de la Vivienda de Madrid prevé el pago aplazado del precio de la vivienda a lo largo de una serie de años no cumplidos en el presente momento, siendo motivo el impago para la resolución del contrato por parte del Instituto y se establece igualmente en el referido contrato y en su estipulación IV que el comprador no podrá enajenar la vivienda hasta haber hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas y en todo caso, hasta transcurridos cinco años desde la fecha de la compraventa.

Así la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.^a, de fecha 16 de abril de 1997, manifiesta que «la adjudicación de una vivienda en amortizaciones es una manifestación del llamado acceso diferido a la propiedad en el que el beneficiario que ha disfrutado de importantes beneficios fiscales y de financiación, mediante el pago de una cantidad por amortización mensual, se convierte en dueño por el transcurso de los años, no siendo entre tanto un auténtico dueño pues tiene prohibidos los actos de disposición *inter vivos*. En igual sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1991. Por todo ello, faltando el elemento esencial para que pueda ejercitarse la acción de división, cual es que el dominio del bien pertenezca a los condueños en indivisión, esa falta de dominio pleno mientras no se produzca el pago total del precio aplazado, impide el ejercicio de la citada *actio communi dividundo*, lo que ha de llevar consigo la desestimación de la pretensión actora tendente a que la vivienda se venda en subasta pública y la consiguiente revocación de la sentencia que estima tal pretensión, lo que conlleva de igual modo y también por la misma argumentación a desestimar la demanda reconventional que pretende se le adjudique la vivienda en cuestión al demandado, con valoración de la misma a efectos de fijación de precio y su reparto.

En el presente caso, en aplicación de la doctrina expuesta, la solución pasaría por la desestimación de la acción de división de cosa común, al no concurrir el elemento esencial de la titularidad de la finca sobre la que se pretende ejercitar el derecho de división.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 609, 1.461, 1.507.
- Decreto 2114/1968 (Rgto. de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre), arts. 132 y 135.
- SSTS de 10 de diciembre de 1991 y de 12 de marzo de 1993.
- SSAP de Barcelona, Sección 13.^a, de 16 de abril de 1997 y 5 de enero de 2006, y Huesca, de 6 de junio de 2005.