

A. DERECHO
CIVIL

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL:
COMPRAVENTA Y SUBASTA JUDICIAL

Núm.
124/2004

José Ignacio ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

En el curso de unas actuaciones de ejecución dineraria, el único bien que ha sido hallado del ejecutado es una vivienda acogida al régimen especial de Viviendas de Protección Oficial (VPO), la cual tiene un precio oficial de 36.000 euros de acuerdo con la normativa específica que rige este tipo de inmuebles.

Valorado el inmueble por perito judicial en el apremio, éste informa al Juzgado en su tasación que la valoración de mercado de la finca es de 90.000 euros, destacando el extremo ya citado de la existencia de un precio oficial por ser VPO. Solicitándose por la ejecutante el señalamiento de fecha de subasta, se opone a ello el ejecutado argumentando que, al tratarse de una vivienda sujeta al régimen específico de este tipo de fincas, no puede ser objeto de compraventa por medio de subasta judicial ya que en ella sólo podría llegarse al límite máximo de precio de 36.000 euros como mejor postura, lo cual no es aceptado por la regulación propia de las subastas. La ejecutante ha manifestado ante ello que, de no ser sacada la finca a subasta se estaría vulnerando su derecho a la ejecución.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Derecho a la ejecución de la ejecutoria como parte del derecho a la tutela judicial.
2. La compraventa de VPO: problemática en torno al precio y posturas jurisprudenciales.
3. Problemática en torno a la compraventa en subasta judicial de VPO: posibilidad de ser subastada y precio máximo en la subasta.

• **SOLUCIÓN:**

1. El artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que las sentencias se ejecutarán **en sus propios términos**, es decir, una vez realizada la aplicación del Derecho al caso concreto, lo dispuesto por los Tribunales se ha de ejecutar en su estricto sentido una vez que adquiera firmeza, así la Sentencia del Tribunal Constitucional (STC) de 20 de junio de 1988 nos dice que:

«Este Tribunal ha tenido ya ocasión de afirmar en varias ocasiones (entre otras, SSTC 32/1982 de 7 de junio, 67/1984 de 7 de junio, 109/1984 de 26 de noviembre y 176/1985, de 17 de diciembre) que el derecho a la tutela judicial efectiva comprende también el derecho a que el fallo judicial se cumpla, habiendo configurado la ejecución de las resoluciones judiciales firmes como un derecho

fundamental de **carácter subjetivo** incorporado al artículo 24.1 de la Constitución Española. Si así no fuera, las decisiones judiciales y los derechos que en ellas se reconocen no serían otra cosa que meras declaraciones de intenciones sin alcance práctico ni efectividad alguna (STC 167/1987).»

Lo cual no quiere decir, obviamente, que la interpretación y aplicación del fallo por el Juez de la ejecución haya de ser estrictamente literal, sino que **ha de inferir del fallo sus naturales consecuencias** en relación con la *causa petendi* y en armonía, como dice la STC 148/1989, fundamento jurídico 4.º, con el todo que constituye la sentencia; pero respetando en todo caso **los límites de la pretensión** en los que realmente se produjo el debate, pues en otro caso se incidiría en la incongruencia con relevancia constitucional a que hace referencia, entre otras muchas, la STC 211/1988, fundamento jurídico 4.º, y que se da cuando las resoluciones judiciales alteran de forma decisiva los términos en que se desarrolló la contienda, substrayendo a las partes el verdadero debate contradictorio y produciéndose una resolución no adecuada o ajustada sustancialmente a las recíprocas pretensiones de las partes. Dicho de otro modo, no se puede en ejecución de la sentencia practicar actuaciones que no estén previstas en el fallo o en la ley para ese tipo de ejecución.

Desde luego ha de destacarse que el derecho a la ejecución de las sentencias, en cuanto integrante del derecho a la tutela judicial efectiva, **no puede considerarse como un derecho absoluto** e incondicional, como señala la STC de 14 de octubre de 1991 (190/1991): no es un derecho de libertad ejercitable sin más y directamente a partir de la Constitución, sino un derecho de prestación, o, dicho de otro modo, un derecho de configuración legal, de modo que no cabe deducir la existencia de un derecho incondicionado y absoluto a la prestación jurisdiccional en toda clase de supuestos cualquiera que sea la naturaleza jurídica del acto y del órgano del que procedan (en tal sentido STC 197/1988), ni, en todo caso, este derecho puede ejercerse al margen de los cauces y del procedimiento legalmente establecido. Ello implica que el legislador cuenta con un ámbito de libertad amplio en la definición o determinación de las condiciones y consecuencias del acceso a la justicia, pues le incumbe crear la configuración de la actividad judicial y, más concretamente, del proceso en cuyo seno se ejercita el derecho fundamental ordenado a la satisfacción de pretensiones (STC 206/1987).

2. Sintetizados los más importantes y genéricos postulados marcados por la jurisprudencia en materia del derecho a la ejecución, la cuestión que se trata de abordar es la de si es válida una compraventa de VPO en la que se pacta un precio superior al que determina la Ley y, en su caso, cuáles son las consecuencias legales que se derivan del establecimiento de un sobreprecio.

La regulación legal en esta materia está constituida por los artículos 28 del Real Decreto de 12 de noviembre de 1976, 112 y 127 del Reglamento de 24 de julio de 1988 y 11 y 51 del Reglamento de VPO de 10 de diciembre de 1978, que ha sido objeto a lo largo del tiempo de diversas interpretaciones por nuestros Tribunales.

Se puede decir que la jurisprudencia ha mantenido históricamente **dos tesis diferentes** en respuesta a la cuestión planteada.

Inicialmente, el Tribunal Supremo (TS) vino a afirmar la **plena validez del contrato de compraventa** desde el punto de vista civil, incluida la cláusula relativa al precio en la que se estipula un precio de venta superior al legalmente establecido. Consideraba el TS que la infracción de las disposiciones que establecían un precio máximo de venta en el caso de VPO producía efectos exclusivamente en el ámbito administrativo pero no en el ámbito civil.

La **consecuencia práctica** de esta tesis era que el contrato de compraventa resultaba válido en los términos pactados y obligaba a ambas partes en todos sus elementos, incluido el sobreprecio pactado. La infracción de la norma legal relativa al precio máximo de venta producía efectos en la esfe-

ra administrativa, consistentes en la imposición de multas, descalificación de la vivienda como VPO y la obligación de devolver las cantidades percibidas indebidamente como sobreprecio.

En sentencias posteriores, el TS sostuvo la **nulidad parcial del contrato de compraventa**. Según esta tesis el contrato de compraventa era válido, pero no así la cláusula contractual relativa al precio en la que se establecía un precio de venta superior al legalmente permitido, que era nula. La nulidad parcial del contrato implicaba que el precio de venta superior al legalmente permitido quedaba sustituido automáticamente por el precio establecido por la Ley, sin perjuicio de las sanciones administrativas que fueran procedentes. Esta tesis se fundamentaba en que la determinación del precio en este tipo de compraventas queda fuera del principio de autonomía de la voluntad, habida cuenta de que el precio viene establecido de forma imperativa por ley. Se trataría, en consecuencia, de contratos normados en cuanto a uno de sus elementos esenciales como es el precio.

La **consecuencia práctica** de esta segunda tesis era la producción de dos efectos jurídicos diferentes:

a) En la esfera civil, el precio pactado superior al permitido quedaba sustituido por el precio establecido por Ley, de manera que el vendedor únicamente podía exigir el pago del precio establecido por Ley y no el acordado con el comprador.

b) En la esfera administrativa, se impondrían las sanciones que establece la Ley para tales casos.

Pues bien, en la actualidad la jurisprudencia ha vuelto a decantarse a favor de la no intervención por vía de nulidad en esta materia de modo que al respecto es clara la posición jurisprudencial mantenida en la que claramente separan los efectos producidos por la violación de la prohibición de establecer precios superiores 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.

Esta tendencia jurisprudencial ha de considerarse consolidada en el sentido de que, cuando las partes fijan libremente un precio superior al oficial de las VPO, **no cabe aplicar la nulidad del artículo 6.º del Código Civil**, pues tal sanción de nulidad no aparece prevista ni en el Real Decreto 2960/1976 que aprobó el Texto Refundido de la legislación de VPO, ni en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de tales viviendas, ni en las normas reglamentarias que los desarrollan; en consecuencia las infracciones aludidas únicamente son determinantes de sanciones administrativas y pérdida de beneficios. No siendo procedente, tampoco, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades.

3. Este tercer punto ha de intentar dar respuesta a la cuestión de cómo aplicar esta clara respuesta jurisprudencial a aquellos casos en que la venta no se verifica entre particulares sino como consecuencia del proceso de apremio sobre una VPO que habrá de ser sacada a subasta judicial con admisión de licitadores extraños. Se plantean en principio dos preguntas: **¿puede sacarse esta finca a subasta judicial?** La respuesta ha de ser positiva necesariamente ya que ningún precepto lo impide y es un bien susceptible de ser embargado y de hacer frente a las deudas de su titular. Si nos negamos a sacar a subasta una finca por el simple hecho de que al ser de protección oficial existe la posibilidad de que los pre-

cios que pudieran obtenerse de la venta en licitación pública sobrepasaran los oficiales, daría lugar a que la controversia esté abocada a no tener solución jurídica, que fue lo que se demandó en justicia, conforme al artículo 24 de la Constitución por parte del ejecutante y reconduciría la cuestión a que se llevara a cabo la necesaria descalificación de la vivienda, lo que es posible y procede tanto en forma voluntaria como automática en razón al transcurso del plazo de duración, pero en todo caso significa imponer un plus de actuación al ejecutante que tendría que esperar al transcurso del plazo para lograr la libre subasta, no teniendo esto apoyo jurídico alguno. No puede obligarse al ejecutante a que espere años para que la VPO se descalifique para poder lograr su subasta, quedando igualmente a la espera su derecho fundamental a la ejecución como parte de la tutela judicial.

La siguiente cuestión será **¿en esa subasta debe permitirse la puja de los postores sin límite alguno, o por el contrario sólo puede pujarse hasta el precio oficial de la vivienda subastada?** La respuesta debe ser clara: no existe en nuestro ordenamiento ninguna cobertura legal que permita en el seno de la subasta judicial civil su apertura con precio limitado a alcanzar pues chocaría frontalmente con el propio sistema de subasta, convirtiéndola en una subasta *contra natura* en la cual se adjudicaría el bien quien antes fuera capaz de articular palabra diciendo directamente como postura el bajísimo precio oficial estipulado. Los que no opinen lo mismo deben comprobar la reiteración con que nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil usa en su articulado la expresión «si la mejor postura ofrecida...», «si la mejor postura fuera...». Entiendo que estas expresiones y su alcance no precisan ya de mayores comentarios.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **SSTC 32/1982, 67/1984, 109/1984, 176/1985, 15/1986 y 148/1989.**
- **SSTS de 21 de noviembre de 1996, 6 de noviembre de 2000, 16 de julio de 2001 y 14 de noviembre de 2002.**
- **SAP de las Islas Baleares de 23 de abril de 2004.**