

MÉTODO DE AVALÚO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES Y LA PARTICIÓN DE HERENCIA: DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA Y PROPUESTA DE SOLUCIÓN¹

M^a Dolores Mas Badía

Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Valencia

RESUMEN: El ensayo sitúa las viviendas de protección oficial en una coyuntura específica: la liquidación de la sociedad de gananciales o la partición de herencia. Y analiza, en relación con aquellas y en la tesitura apuntada, un asunto que no ha dejado de generar problemas, pese al amago de solución de la STS (1^a) 4 abril 2008: la valoración de la VPO. En el trabajo se realiza la propuesta concreta de un método de avalúo que permita calcular la rebaja ponderada a aplicar al precio de mercado cuando la vivienda es descalificable.

ABSTRACT: *This essay positions the subsidized houses in a specific situation: the decision between the liquidation of the marital community property or the partition of the inheritance. It also analyses, in relation with those and in the mentioned situation, an issue that hasn't stopped giving problems, despite the feint of solution of the STS (1st) April 4th, 2008: the valuation of the VPO. The essay suggests the specific proposal of an evaluation method that will allow us to calculate the weighted discount that is adequate to apply to the market price when the housing is disqualifiable.*

PALABRAS CLAVE: Viviendas de Protección Oficial. Liquidación de la sociedad de gananciales. Partición de herencia. Método de avalúo. Valoración de bienes gananciales.

KEY WORDS: *Subsidized housing. Liquidation of the marital community property. Partition of inheritance. Evaluation method. Valuation of marital property.*

SUMARIO: 1. PRESUPUESTOS PRELIMINARES. 2. CRITERIOS VALORATIVOS: PRECIO LEGAL, PRECIO DE MERCADO Y SOLUCIÓN PONDERADA. 2.1. *Planteamiento.* 2.2. *Evolución de la jurisprudencia. El punto de inflexión marcado por la STS (1^a) 4 abril 2008.* 2.2.1. La tesis del precio oficial. 2.2.2. La tesis del precio de mercado. 2.2.3. La doctrina establecida por la STS (1^a) 4 abril 2008: el criterio ponderado. 3. EL CÁLCULO DE LA REBAJA PONDERADA A APLICAR SOBRE EL PRECIO DE MERCADO EN EL CASO DE VIVIENDAS DESCALIFICABLES. 3.1. *Circunstancias a considerar.* 3.2. *Estado de la cuestión: pistas en la praxis judicial y opinión crítica.* 3.3. *Propuesta de método de valoración. Algunas ideas básicas de matemática financiera: actualización de cantidades.* 3.4. *Extinción automática del régimen de protección por transcurso del plazo legal de duración del mismo vs. Descalificación voluntaria. Incidencia en el método de valoración.* BIBLIOGRAFÍA.

1. PRESUPUESTOS PRELIMINARES

Tres son los ingredientes básicos que baraja el presente ensayo. Atiende a un objeto particular, las viviendas de protección oficial (en adelante, VPO), sujetas a un régimen

¹ El ensayo presenta y actualiza, con incorporación y análisis de las últimas sentencias recaídas sobre la materia, con ánimo divulgativo y enfoque eminentemente práctico, ideas cuya base se encuentra en una monografía anterior de objeto más general: MAS BADÍA, M^a D., *Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial. Compraventa, arrendamiento, ejecución judicial, liquidación de sociedad de gananciales, partición de herencia y división de cosa común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2014.

jurídico especial que impone estrictas limitaciones a las facultades de goce y disposición del titular. Las sitúa en una coyuntura específica: la liquidación de la sociedad de gananciales o la partición de herencia. Y analiza, en relación con aquellas y en la tesitura apuntada, un asunto que no ha dejado de generar problemas, pese al amago de solución de la STS (1^a) 4 abril 2008 (*ToI 1335998*): la valoración de la VPO.

Cuando la vivienda, como es frecuente, constituye el grueso del patrimonio ganancial o del causante, los intereses económicos de las partes pueden verse afectados de un modo especialmente grave.

Las dificultades del avalúo son consecuencia de la sujeción del inmueble, mientras dura el régimen de protección oficial, a una serie de limitaciones que afectan a su valor. El escollo surgirá cuando se encuentre vigente la calificación como VPO. Si la vivienda, que puede incluir o no, como anejos, otros elementos, tales como garaje o trastero, se halló sujeta en el pasado a un régimen de protección pública, pero ha dejado de estarlo, por transcurso del plazo o haber sido descalificada a instancia del interesado o, incluso, como sanción, no entrarán en juego las reflexiones que siguen, valorándose conforme a los criterios aplicables a cualquier vivienda libre.

El debate doctrinal y jurisprudencial se ha centrado tradicionalmente en resolver si el inmueble debe valorarse por su precio oficial, que se encuentra legalmente tasado, o según el precio de libre mercado. O si hay que utilizar un criterio matizado que parta del precio de mercado y lo someta a algún tipo de moderación. Tres son pues las posibilidades. Pero obsérvese que si la balanza se inclina por el criterio ponderado habrá que resolver, a continuación, cómo se calcula la citada rebaja cosa que, como veremos, no ha dejado claro hasta ahora ni la jurisprudencia ni la doctrina, pese al importante paso que supuso la STS (1^a) 4 abril 2008 (*ToI 1335998*). El objetivo último de este trabajo, tras el pertinente análisis que clarifique los presupuestos de partida, es proponer un método concreto de valoración que, respetando los criterios establecidos por la citada sentencia, ate los cabos sueltos y facilite el trabajo de los prácticos del Derecho.

Las conclusiones que defiendo son aplicables tanto a la liquidación de la sociedad de gananciales (u otros regímenes económico matrimoniales de comunidad regulados por diversos Derechos forales o autonómicos), como a la partición de la herencia. En el primer supuesto debe realizarse una atribución igualitaria, entre los cónyuges o ex cónyuges o sus herederos, del remanente una vez deducidas deudas y reintegros (cfr. Arts. 1344 y 1404 CC). Una defectuosa valoración de los bienes que integran el patrimonio conyugal podría derivar en un reparto desigual. En la segunda hipótesis —partición de la herencia—, hay que confeccionar lotes o hijuelas que cubran el valor de la cuota a la que tiene derecho cada coheredero. Ciertamente que en esta hipótesis las cuotas no tienen por qué ser igualitarias, pero, al igual que en la anterior, deben

evaluarse fielmente los bienes para dar a cada uno lo que le corresponde, ni más ni menos².

El problema también se plantea cuando existe una comunidad ordinaria sobre la VPO y se ejercita la acción de división de la cosa común, con amparo en los arts. 400 y ss. CC.

2. CRITERIOS VALORATIVOS: PRECIO LEGAL, PRECIO DE MERCADO Y SOLUCIÓN PONDERADA

2.1. Planteamiento

En general, se entiende que en el avalúo de los bienes gananciales puede utilizarse cualquier criterio sobre el que exista acuerdo de las partes, siempre que sea objetivo y uniforme. Y que debe aplicarse, en la medida de lo posible, el mismo patrón de valoración a todos los elementos susceptibles de ella³. En este sentido, el criterio del valor de mercado es el más habitual. Pero, en relación con las VPO, si entendemos por tal el precio que tendría la vivienda como libre, resulta cuestionable. La razón se encuentra en que la vivienda no es libre y no lo será hasta que deje de estar sujeta al régimen de protección oficial que le es propio. Esto último puede ocurrir a través de diversos cauces. En primer lugar, de modo automático, por el mero transcurso del plazo de duración del citado régimen que marque la normativa aplicable. Pero también por un acto administrativo de descalificación cumplidos los requisitos y de acuerdo con el procedimiento legal. Este acto puede tener su origen en la solicitud del interesado o en un procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones que incumbían al titular de la vivienda de protección oficial.

Pues bien, mientras el régimen de protección pública está vigente, las limitaciones que afectan a las facultades de goce y disposición del titular de la VPO, incluidas limitaciones de precio y renta en la transmisión o en la cesión del uso de la misma, obliga a preguntarse si el precio de libre mercado refleja el precio real del inmueble. No se olvide que, en definitiva, es este precio real el que se trata de fijar en la liquidación patrimonial.

La respuesta, en mi opinión, debe ser negativa. Además de la existencia de un precio tasado u oficial, y aun dejando de lado las implicaciones sobre la validez del negocio

² La valoración de la VPO puede además suscitar problemas, en el ámbito de la sucesión *mortis causa*, a los efectos del cálculo de las legítimas, en el que se atiende al valor del *relictum* y al del *donatum* (art. 818 CC); de la determinación de disposiciones *inter vivos* o *mortis causa* inoficiosas; de colación en sentido estricto cuando la vivienda fue transmitida en vida por el causante a título gratuito a alguno de los coherederos forzosos sin dispensa de colación (arts. 1035 y siguientes CC); o del cálculo del valor de un legado de parte alícuota.

³ Por todos, RIVERA FERNÁNDEZ, M., *Disolución y liquidación de la sociedad de gananciales*, Dilex, Madrid, 2010, p. 585 (sin perjuicio, dice, de que, a efectos fiscales, pueda ser rechazado el criterio elegido por la Hacienda Pública); MARTÍN MELÉNDEZ, M^a T., *La liquidación de la sociedad de gananciales. Restablecimiento del equilibrio entre masas patrimonial*, McGraw Gil, Madrid, 1995, pp. 432-433; o REBOLLEDO VARELA, A. L., «Las controversias sobre adjudicaciones y pago de deudas en la liquidación de la sociedad de gananciales: aspectos sustantivos del artículo 810 LEC», en *El Derecho de familia ante la crisis económica*, Dykinson, Madrid, pp. 11-106.

dispositivo en que se traspase este umbral de precio⁴, lo cierto es que —como en ocasiones se ha apuntado— lo que los potenciales adquirentes estén dispuestos a pagar por esa vivienda en el mercado, no tiene por qué coincidir, dadas las cargas y limitaciones que soporta, con lo que pagarían si se tratase de una vivienda libre⁵.

La cuestión ha sido foco tradicional de una gran litigiosidad. La falta de unidad de criterio en la praxis judicial durante largo tiempo, ha jugado en detrimento de la seguridad jurídica⁶.

El panorama jurisprudencial cambia a partir de la STS (1^a) 4 abril 2008 (*Tol 1335998*), que clarifica criterios en el sentido que luego expondré⁷. Pero el número de casos que siguen llegando a los Tribunales pone de manifiesto que las dificultades no han quedado del todo resueltas. La mayoría de los contenciosos se plantean en el contexto de un procedimiento de crisis matrimonial. Con frecuencia se trata de liquidaciones judiciales, aunque no faltan autos en que la liquidación del consorcio conyugal se practicó en el convenio regulador. En varios de los pleitos se solicita la rescisión por lesión en más de una cuarta parte de la partición (ex art. 1074 y concordantes CC), dependiendo la existencia de tal lesión de la pauta o método de valoración que se aplique a la vivienda protegida. Otras veces el contexto es sucesorio o se trata de la valoración de una VPO ostentada en comunidad ordinaria ante el ejercicio de una acción de división de cosa común.

Hay otro dato que corrobora que no estamos ante una cuestión cerrada: la gran mayoría de estas sentencias no condenan en costas, por existir dudas de derecho sobre la aplicación de la ponderación en la valoración de las viviendas (cfr. art. 394 LEC).

⁴ Sobre los problemas que plantea la compraventa de VPO con precio extralimitado, puede verse un análisis en profundidad, en MAS BADÍA, M^a D., *op. cit.*, pp. 85 y ss., con abundante cita de bibliografía y jurisprudencia.

⁵ MARTÍN MELÉNDEZ, M^a T., «Comentario de la STS de 16 de diciembre de 1995», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 41, abril-agosto 1996, p. 673.

⁶ Así lo considera, con palabras especialmente duras, MONTERO AROCA, J., *Disolución y liquidación de la sociedad de gananciales*, 2^a ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p. 314: «Si no se estuviera decidiendo sobre los bienes de las personas, podría decirse que estamos ante uno de los casos más claros de apariencia de juego en contra de la seguridad jurídica. No se trata de que en un largo periodo de tiempo el Tribunal Supremo mude de opinión para adaptarse a la cambiante realidad social; se trata claramente de negar seguridad jurídica».

⁷ MONTERO AROCA, J., *Disolución y liquidación de la sociedad de gananciales*, 4^a ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2014, p. 354, cuestiona la claridad de la solución ofrecida por la sentencia.

2.2. Evolución de la jurisprudencia. El punto de inflexión marcado por la STS de 4 de abril de 2008

Con anterioridad a la STS (1ª) 4 abril 2008 (*Tol 1335998*), que constituye un verdadero punto de inflexión en la praxis judicial, las Audiencias Provinciales y el propio Tribunal Supremo basculaban entre dos criterios diferentes para valorar la VPO en la liquidación de la sociedad de gananciales o la partición de la herencia, siempre con el objetivo de fijar el valor real del inmueble. Uno, el del precio oficial o tasado. El otro, el precio de libre mercado. Se trataba de dos criterios contrapuestos que arrojaban, como es de suponer, resultados prácticos muy diferentes.

2.2.1. La tesis del precio oficial

A favor de la tesis del precio oficial se pronunció el Tribunal Supremo en una sola ocasión: STS (1ª) 9 febrero 1995 (*Tol 1667003*)⁸. En la jurisprudencia menor pueden citarse: la SAP Madrid (21ª) 11 octubre 1994 (RJ 1994/2215), la SAP Jaén 22 mayo 1995 (*AC/1985/985*), la SAP Valencia (8ª) 25 abril 2000 (*Roj SAP V 2733/2000*), la SAP Álava (2ª) 21 septiembre 2000 (*Roj SAP VI 569/2000*), la SAP de Álava (2ª) 12 marzo 2001 (*AC 2001/787*), la SAP Guipúzcoa (1ª) 20 mayo 2002 (*Roj SAP SS 646/2002*), la SAP Madrid (24ª) 29 enero 2003 (*JUR 2003/84002*) y la SAP Vizcaya (4ª) 31 enero 2008 (*JUR 2008/174577*). La SAP Madrid (22ª) 25 junio 2002 (*Roj SAP M 8369/2002*) acogió, excepcionalmente, el criterio del precio oficial, por tratarse de una vivienda no descalificable, tras argumentar que, de no ser así, hubiera resultado aplicable el precio de mercado.

Tres son, básicamente, los argumentos que maneja esta tesis. Uno conecta con la jurisprudencia establecida en relación con las compraventas de VPO por precio superior al legal. Otro alude a un eventual enriquecimiento injusto si se partiera del precio de mercado como libre. Y el último atiende al carácter imperativo de las normas que tasan el precio de este tipo de viviendas:

1º *La jurisprudencia en materia de compraventa de VPO con sobreprecio.* La tajante prohibición de sobreprecio en las compraventas de VPO contrasta con la realidad, en la que son frecuentes las ventas por un precio superior al tasado. Desde hace ya muchas décadas, los Tribunales vienen resolviendo este tipo de casos. Es abundantísimo el número de sentencias recaídas sobre la materia. Al margen de sus consecuencias

⁸ Casi todas las sentencias que optaron por el criterio del precio oficial corresponden a los Juzgados de Primera Instancia y a las Audiencias Provinciales. Sólo una se debe al Tribunal Supremo: la STS (1ª) 9 febrero 1995 (*Tol 1667003*). Por sí sola no es suficiente para crear jurisprudencia, como ha subrayado RAGEL SÁNCHEZ, L.F., «Los distintos criterios utilizados para tasar una vivienda de protección oficial en la liquidación de la sociedad de gananciales», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 3/2009, p. 17.

administrativas e, incluso, penales, las compraventas de VPO con precio extralimitado plantean un problema típicamente civil: el de su validez y eficacia⁹.

La jurisprudencia de la Sala 1^a del Tribunal Supremo relativa a las compraventas de VPO con sobreprecio¹⁰ se caracteriza por dos notas: la falta de unidad de criterio y su

⁹ Se estudia el problema, entre otras, en las siguientes obras: BELTRÁN DE FELIPE, M., *La intervención administrativa en la vivienda. Aspectos competenciales, de policía y de financiación de las viviendas de protección oficial*, Valladolid, 2000; BENDITO CAÑIZARES, M.T., *Compraventa de viviendas de protección oficial: ¿precio libre?*, Madrid, 1994; CARRASCO PERERA, A., *Derecho de contratos*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2010, pp. 649 y 770; CARRASCO PERERA, A., «Comentario a la Sentencia de 3 de septiembre de 1992», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm.30, ref. 78, pp. 861-873; CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E Y GONZÁLEZ CARRASCO, C., *Derecho de la construcción y la vivienda*, Madrid, 2005; DE VERDA Y BEAMONTE, J.R., «Compraventa de vivienda de protección oficial con sobreprecio: ¿una nueva orientación jurisprudencial?», *Revista de Derecho Patrimonial* 4/2000; FRAGA MANDIAN, A. «Sobreprecio en las viviendas de protección oficial», *La Ley*, año XVI, núm. 3928, 8 de diciembre de 1995, pp. 1114-1128; GARCÍA GIL, F.J., *La compraventa de vivienda*, Madrid, 1994; GORDILLO CAÑAS, A., «La nulidad parcial del contrato con precio ilegal», *ADC*, XXVIII-1, 1975, pp. 101-204; GORDILLO CAÑAS, A., «Precio ilegal: ¿Un salto atrás en la jurisprudencia del Tribunal Supremo? (Comentario a las sentencias de 3 de septiembre y de 14 de octubre de 1992) », *ADC*, t. XLVI-2, 1993, pp. 893-914; IGLESIAS GONZÁLEZ, F., *Régimen jurídico de la protección a la promoción y adquisición de viviendas*, Pamplona, 2000; LETE DEL RÍO, J.M., «Comentario a la Sentencia de 4 de junio de 1993», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 32, 863, pp. 687 y ss.; LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C., «Venta de viviendas de protección oficial a precio superior o inferior al máximo autorizado. Última doctrina jurisprudencial: validez y eficacia civil en los términos convenidos por las partes (Sentencias 3 de septiembre y 15 octubre 1992 y 14 julio 1993, de la Sala 1^a del Tribunal Supremo)», *RGD*, año L, núm. 594, marzo, 1994, pp. 1775 a 1798 y *La nulidad contractual. Consecuencias*, Valencia, 1995; LÓPEZ FERNÁNDEZ, L.M., «Reflexión en torno a algunos problemas planteados por la venta con sobreprecio de viviendas de protección oficial (a propósito de las Sentencias de la Sala 1^a del Tribunal Supremo de 3 septiembre y 15 octubre 1992)», *ADC*, t. XLVI, fasc. III, 1993, pp. 1373-1400; LÓPEZ FRÍAS, A.M^a, «Clases de nulidad del contrato en Derecho español», *ADC*, XXXIII-3, 1990, pp. 851-866; LOSCERTALES FUERTES, D., «La compraventa con precio superior al fijado en viviendas de protección oficial», *Tapia*, Año XII, núm. 67, diciembre 1992; MARTÍN PÉREZ, J.A., «Comentario a la Sentencia de 3 de diciembre de 1993», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 34, 1994, pp. 177-190; MAS BADIA, M^a D., «Especialidades de la compraventa de vivienda protegida», en *Tratado de la compraventa. Homenaje al profesor Rodrigo Bercovitz*, CARRASCO PERERA, A. (dir.), T. II, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, pp. 1056-1064; MAS BADIA, M^a D., «La compraventa de viviendas de protección oficial», en *La protección del consumidor de inmuebles*, LLEDÓ YAGÜE, F. y MONJE BALMASEDA, O. (dir), Dykinson, Madrid, 2013, pp. 127 y ss.; RAMS ALBESA, J., «Comentario de la STS de 20 de mayo de 1985», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 8, 1985, pp. 2669-2678; REBOLLEDO VARELA, A. L., «Comentario a la Sentencia de 10 de octubre de de 1994», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 37, ref. 1001, y «Las Viviendas de Protección Oficial: aproximación a su régimen jurídico», *Derecho Privado y Constitución*, núm. 6, 1995, pp. 168 a 176; RUBIO TORRANO, E., «El sobreprecio en las viviendas de protección oficial», *Aranzadi Civil*, núm. 4, febrero 1993-I, pp. 1869 y ss.; SAINZ MORENO, F., «La restitución del precio indebidamente cobrado ¿cuestión civil o cuestión administrativa?», *REDA*, 16, 1978; SERRANO DE NICOLÁS, A., *Los arrendamientos de viviendas de protección oficial según la nueva legislación*, Barcelona 1998; TORNOS MAS, J., *Régimen jurídico de la intervención de los poderes públicos en relación con los precios y las tarifas*, Bolonia, 1982; TORRALBA SORIANO, V., «Causa ilícita; exposición sistemática de la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *ADC*, XIX-3, 1966; VÁZQUEZ DE CASTRO, E., *Precio y renta en las viviendas de protección oficial (Doctrina y jurisprudencia)*, 2^a edición, Aranzadi, Elcano, 2001, pp. 106 y ss.

¹⁰ En MAS BADIA, M^a D., *op. cit.*, pp. 91 y ss., puede encontrarse un exhaustivo análisis de esta jurisprudencia, así como de las diferentes posiciones doctrinales. Sigo las ideas allí expuestas.

evolución a través de varias etapas cronológicas, en lo que puede calificarse como un continuo vaivén. Las tres primeras etapas se refieren a compraventas con diferentes objetos —muchos de carácter mueble— todos los cuales tienen en común la existencia de precios tasados legalmente. En las dos primeras, el Tribunal Supremo se decanta por la nulidad total de las compraventas con precio extralimitado, pero mientras que en la primera aplica las consecuencias restitutorias del art. 1303 CC¹¹, en la segunda apela, para matizarlas, al art. 1306 CC en atención a la causa torpe que, considera, concurre en estos contratos¹². La tercera etapa cambia totalmente de tercio y pasa a afirmar la validez civil del contrato, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas reguladas en la normativa sectorial que tasa el precio y establece la prohibición de sobrepasar el límite marcado¹³. La cuarta y la quinta etapas se centran en la compraventa de viviendas de protección oficial. La cuarta abandona la tesis anterior y aboga por la nulidad parcial, sustituyendo el precio de libre mercado pactado por el precio oficial derivado de la normativa sectorial (nulidad parcial substitutiva)¹⁴. Un importante sector doctrinal es partidario de esta solución. La quinta, que se inicia a partir de la emblemática STS (1ª) 3 septiembre 1992 (*Tol 1660945*) y discurre a lo largo de más de veinte años hasta nuestros días, está nutrida por un elevado número de sentencias¹⁵ y se decanta insistentemente por la validez de la compraventa de VPO con sobreprecio sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan (es decir, vuelta al criterio de la tercera etapa). Se basa en el respeto a lo libremente convenido y en la interpretación del art. 6.3 CC según la cual la existencia de sanciones administrativas excluye otro tipo de consecuencias en el plano civil. En último lugar, cabe hablar de una posible sexta etapa. Se trata de la que iniciaría una jurisprudencia establecida a partir de la STS (1ª) 10 octubre 2008 (*Tol 1386105*), que se pronuncia, en general, sobre las consecuencias, en el orden civil, de la transgresión de una norma prohibitiva que lleve aparejadas sanciones administrativas y admite la compatibilidad de ambos tipos de consecuencias, pudiendo llegarse en el orden civil a declarar la nulidad total o parcial del contrato. Aunque esta sentencia, cuya doctrina encuentra

¹¹ SSTS (1ª) 17 abril 1947 (*RJ 107*) y 17 mayo 1949 (*RJ 720*).

¹² SSTS (1ª) 24 abril de 1956 (*RJ 2683*), 27 octubre 1956 (*RJ 3417*), 9 enero 1958 (*RJ 7*), 9 junio 1958 (*RJ 1006*), 24 octubre 1959 (*RJ 558*), 18 noviembre 1959 (*RJ 622*) y 21 junio 1963 (*RJ 602*).

¹³ SSTS (1ª) 28 abril 1971 (*RJ 229*), 20 marzo 1972 (*RJ 161*), 7 julio 1981 (*Roj STS 4999/1981*), o 25 mayo 1983 (*Roj STS 1337/1983*).

¹⁴ Esta etapa jurisprudencial, que se inicia a finales de los años setenta y se prolonga hasta principios de 1991, está integrada, entre otras, por las siguientes sentencias: SSTS (1ª) 29 noviembre 1977 (*RJ 397*), 17 abril 1978 (*RJ 1358*), 20 marzo 1979 (*RJ 912*), 12 julio 1979 (*RJ 2951*), 27 noviembre 1984 (*Tol 1737253*), 3 diciembre 1984 (*Tol 1737342*), 26 diciembre 1984 (*RJ 6294*), 20 mayo 1985 (*Tol 1736338*), 5 noviembre 1985 (*Tol 1737224*), 22 abril 1988 (*Tol 1733002*), 15 febrero 1991 (*Tol 1727413*), 24 junio 1991 (*Tol 1726798*) y 7 enero 1992 (*Tol 1661361*).

¹⁵ SSTS (1ª) 3 septiembre 1992 (*Tol 1660945*), 14 octubre 1992 (*Tol 1654981*), 4 junio 1993 (*Tol 1663906*), 3 diciembre 1993 (*Tol 1663652*), 16 diciembre 1993 (*Tol 1656200*), 21 febrero 1994 (*Tol 1664989*), 4 mayo 1994 (*Tol 1656763*), 10 octubre 1994 (*Tol 1665469*), 15 marzo 1996 (*Tol 1659256*), 21 noviembre 1996 (*Tol 216851*), 4 febrero 1998 (*Tol 11148*), 27 marzo 2000 (*Tol 1794*), 6 noviembre 2000 (*Tol 171713*), 16 julio 2001 (*Tol 32355*), 19 noviembre 2002 (*Tol 229614*) y 12 diciembre 2007 (*Tol 1227439*).

continuidad en otras posteriores¹⁶, arranca de un caso en que se vulneró la prohibición de prestar dinero a los clientes en lugares de juego (en concreto, un Casino), trata, en sustancia, el mismo problema que se plantea en materia de compraventas con sobreprecio. El Tribunal Supremo todavía no ha dictado ninguna sentencia posterior sobre compraventa de VPO con sobreprecio (la última es de 2007), pero, llegado el caso, si el Alto Tribunal desea ser fiel a la doctrina de la STS (1^a) 10 octubre 2008, debería tenerla en cuenta al resolver. Veremos si entonces puede más la inercia de los 20 años afirmando la validez de las compraventas de VPO con precio extralimitado, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, o la aplicación de la nueva doctrina a la que acabo de hacer referencia¹⁷. Sea como sea, hay que subrayar que esta nueva jurisprudencia no supone, automáticamente, la nulidad del contrato que haya infringido la prohibición.

Volviendo a la valoración de la VPO en la sociedad de gananciales, las sentencias en las que se defiende la tesis del precio oficial, hacen referencia en no pocas ocasiones a la jurisprudencia sobre compraventas de VPO con sobreprecio. Es cierto que descartan que pueda aplicarse en bloque esta jurisprudencia (por otra parte, oscilante, como se acaba de ver) a la valoración de la VPO en la liquidación de la sociedad conyugal, por falta de analogía entre ambas hipótesis. Pero, al mismo tiempo, consideran que sí hay una conclusión aprovechable a estos efectos: la afirmación de que es la normativa especial sobre viviendas protegidas la que determina el precio cierto de las mismas (y ello con independencia de que se considere que el sobreprecio incide o no en la validez y eficacia civil del contrato). De ahí deriva esta tesis que habrá que valorar la vivienda conforme a dicho precio oficial¹⁸. En este sentido se pronuncia la STS (1^a) 9 febrero 1995 (*Tol 1667003*), primera que dicta el Tribunal Supremo sobre la cuestión. Siguen a la anterior, la SAP Jaén 22 mayo de 1995 (*AC 1985/985*) y la SAP Álava (2^a) 12 marzo 2001 (*AC 2001/787*). Esta última Audiencia Provincial ya había acudido al criterio del precio oficial en SAP Álava (2^a) 21 septiembre 2000 (*Roj SAP VI 569/2000*).

2^o La necesidad de evitar el enriquecimiento injusto del cónyuge a quien no se adjudique la vivienda. Si en el momento de la liquidación, al que se atiende en el avalúo¹⁹, la vivienda no puede enajenarse o no puede serlo a un precio superior al

¹⁶ STS (1^a) de 19 de noviembre de 2008 (*Tol 1408432*); STSJ Navarra (Sala Civil y Penal) 29 marzo 2010 (*Tol 1873446*); STS (1^a) 7 octubre 2011 (*Tol 2259678*); SAP Málaga (6^a) 3 junio 2011 (*Tol 2409237*) y SAP Sevilla (6^a) 21 octubre 2011 (*Tol 2411309*).

¹⁷ Con posterioridad a la STS (1^a) 10 octubre 2008 sí que se han dictado algunas sentencias sobre compraventas de VPO con sobreprecio en el ámbito de las Audiencias Provinciales, pero siguen aferradas a la doctrina de la validez civil de la compraventa sin perjuicio de las sanciones administrativas que lleve aparejada la extralimitación en el precio: SAP Madrid (21^a) 28 enero 2014 (*Tol 4137342*) o SAP Vizcaya (4^a) 9 septiembre 2013 (*Tol 4001528*), aunque esta última condenó a devolver el exceso de precio por entender que en el momento de concertar la venta, los compradores desconocían que el inmueble era una VPO, lo que vició su consentimiento por error.

¹⁸ SERRANO ALONSO, E., *La liquidación de la sociedad de gananciales en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, 1997, pp. 67-68, califica esta argumentación de inconsistente.

¹⁹ En teoría, hay dos momentos básicos con referencia a los cuales podría efectuarse el avalúo: aquel en que se produce la disolución de la sociedad conyugal; y aquel en que se practica la liquidación de la

tasado sin que el acto acarree las correspondientes sanciones administrativas, no sería lícito atender al valor de mercado como libre. Este no se corresponde con el valor real de la vivienda. Lo contrario conduciría a un enriquecimiento injusto del cónyuge no adjudicatario —que recibiría el equivalente del precio de mercado como libre de la vivienda—, y un correlativo empobrecimiento del cónyuge a quien se atribuyera el inmueble. Puede seguirse este discurso en la SAP Álava (2ª) 21 de septiembre 2000 (*Roj SAP VI 569/2000*), la SAP Guipúzcoa 20 mayo 2002 (*Roj SAP SS 646/2002*), la SAP Madrid (24ª) 29 enero 2003 (*JUR 2003/84002*) y la SAP Vizcaya (4ª) 31 enero 2008 (*JUR 2008/174577*). La SAP Madrid (22ª) 25 junio 2002 (*Roj SAP M 8369/2002*) acoge, excepcionalmente, el criterio del precio oficial, por tratarse de una vivienda no descalificable, tras argumentar que, de no ser así, hubiera resultado aplicable el precio de mercado.

3º *El carácter imperativo de los límites de precio establecidos por la normativa sectorial.* Tales límites se encuentran vigentes mientras la VPO no sea descalificada como tal o transcurra el plazo legal de duración del régimen de protección —STS (1ª) 9 febrero 1995 (*Tol 1667003*), SAP Madrid (21ª) 11 octubre 1994 (*RJ 1994/2215*), SAP Álava (2ª) 21 septiembre 2000 (*Roj SAP VI 569/2000*) o, de modo implícito, SAP Valencia (8ª) 25 abril 2000 (*Roj SAP V 2733/2000*)—.

2.2.2. La tesis del precio de mercado

Abogaron, en cambio, por el criterio del precio de libre mercado la STS (1ª) 11 julio 1995 (*Tol 1657585*), STS (1ª) 16 diciembre 1995 (*Tol 1658025*), ATS (1ª) 16 mayo 2000 (*Tol 3424683*) y STS (1ª) 14 noviembre 2002 (*Tol 225505*). En el mismo sentido, la SAP Asturias (5ª) 14 octubre 1992 (*AC 1992/1503*); SAP Sevilla (6ª) 13 marzo 1998 (*Roj SAP SE 1077/1998*); SAP Badajoz (2ª) 15 marzo 2001; SAP Madrid (22ª) 9 julio 2002 (*JUR 2003/27644*); SSAP A Coruña (5ª) 19 julio 2002 (*JUR 2003/6351*) y (4ª) 29 noviembre

misma. El lapso temporal, a veces amplio, que puede darse entre los mismos hace que las consecuencias prácticas para las partes (y, de modo indirecto, para sus acreedores o sus herederos) sean importantes (así, entre otros, LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C., *La liquidación de la sociedad de gananciales. Doctrina y jurisprudencia*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1999, p. 172). En la actualidad, la doctrina y la jurisprudencia mayoritarias atienden al momento de la liquidación, por entender que es el que mejor se ajusta a la determinación del valor real de los bienes. De esta forma, son de riesgo y ventaja de ambos cónyuges las plusvalías o incrementos de valor que sufran los bienes en el ínterin, entre la disolución y la liquidación. En el ámbito de la valoración de VPO, atienden a este criterio la STS (1ª) 16 mayo 2000 (*Tol 3424683*), el ATS 16 mayo 2000 (*Tol 3424683*), la SAP Málaga 26 noviembre 2010 (*AC 2010/2362*), la SAP Badajoz (2ª) 4 Julio 2006 (*Roj SAP BA 780/2006*), la SAP de Zaragoza de 19 de febrero de 2003 (*Roj SAP Z 418/2003*), la SAP Alicante (6ª) 28 febrero 2006 (*Roj SAP A 1054/2006*), la SAP Vizcaya (4ª) 31 enero 2008 (*Roj SAP BI 53/2008*), o la SAP de Barcelona (12ª) 10 octubre 2012 (*Tol 2682218*). Sin embargo, el momento de la liquidación, en que se procedió a estimar el valor de los bienes, puede no coincidir con aquel en que efectivamente se repartan estos. Pensemos, por ejemplo, en que, impugnado el cuaderno particional, transcurra un tiempo significativo hasta que se resuelva el litigio. Tal desfase temporal puede repercutir en el valor de los bienes. MARTÍN MELÉNDEZ, Mª T., *La liquidación...*, cit., p. 434, entiende que en este caso «deberán ser valorados de nuevo los bienes que restasen tras liquidar la masa, aunque ya hubiesen sido evaluados anteriormente». Sobre esta cuestión puede verse REBOLLEDO VARELA, A. L., «Las controversias...», op. cit., pp. 21-23.

2002 (JUR 2003/63993); SAP La Rioja (1^a) 30 diciembre 2002 (JUR 2003/44223); SAP Madrid (22^a) 7 febrero 2003 (JUR 2003/9359); SAP Asturias (6^a) 31 marzo 2003; SSAP Madrid (22^a) 29 abril 2003 (JUR 188620), 13 junio 2003 (Tol 4217805), 3 diciembre 2003 (Tol 2003578) y 26 enero 2004 (Roj SAP M 895/2004); SAP Zaragoza (4^a) 19 febrero 2003 (AC 2003/422); SAP Cantabria (1^a) 13 enero 2004 (Roj SAP S 59/2004); SAP Jaén (2^a) 29 septiembre 2005 (Tol 809573); SAP Madrid (24^a) 13 octubre 2005 (JUR 2005/241356); SAP Alicante (6^a) 28 febrero 2006 (JUR 2006/243606); SAP Badajoz (2^a) 4 julio 2006 (Roj SAP BA 780/2006), aunque con cierta inseguridad; SAP de Málaga (4^a) 23 octubre 2006 (Tol 1089776); SAP Vizcaya (4^a) 26 enero 2007 (JUR 2007/121655); o SAP Madrid (22^a) 29 abril 2008 (Roj SAP M 5566/2008).

Esta tesis se sustenta en cuatro argumentos fundamentales²⁰. Son los siguientes:

1^o *Jurisprudencia relativa a la compraventa de VPO con sobreprecio*. En ocasiones se apela a la jurisprudencia que admite la validez civil de las compraventas de VPO con sobreprecio, sin perjuicio de que sean susceptibles de sanción administrativa, reconociendo cierto paralelismo entre la hipótesis de la compraventa con precio extralimitado y la valoración de la VPO en la liquidación de la sociedad conyugal STS (1^a) 11 julio 1995 (Tol 1657585). Sin embargo, otras veces —así, la STS (1^a) 14 noviembre 2002 (Tol 225505)—, para defender la valoración según precio de mercado, se marcan distancias con el supuesto de venta con precio superior al tasado, porque, en lugar de atender a la jurisprudencia que avala la validez de la compraventa con sobreprecio, se fija ahora la atención en la que establece la nulidad parcial del contrato en cuanto al exceso de precio. Volveré luego con más detenimiento sobre esta cuestión.

2^o *Enriquecimiento injusto del cónyuge adjudicatario de la vivienda que se produciría si esta se valorase por su precio oficial, derivado de las expectativas de plusvalía cuando la vivienda quede descalificada o se extinga el régimen de protección al que está sometida y pueda venderse como libre*. La STS (1^a) 11 julio 1995 (Tol 1657585) (solo unos meses posterior a la de 9 de febrero de 1995, que había defendido y aplicado el criterio del precio oficial), utiliza este argumento para abogar por la tasación de la vivienda según precio de mercado. En el mismo sentido, la STS (1^a) 16 diciembre 1995 (Tol 1658025) y el ATS (1^a) 16 mayo 2000 (Tol 3424683)²¹.

3^o *Criterio de igualdad en la liquidación de la sociedad de gananciales entre el valor de lo asignado a uno y otro cónyuge*. Con base en el art. 1061 CC (aplicable por remisión del art. 1410 CC), se afirma que valorar la VPO según precio de mercado es la única forma de respetar la necesaria igualdad en la confección de los lotes a adjudicar a uno y

²⁰ Reflexionan sobre ellos, MARTÍN MELÉNDEZ, M^a T., «Comentario...», *op. cit.*, p. 659; MAS BADIA, M^a D., *Problemas de valoración...*, *op. cit.*, pp. 255-268; RAGEL SÁNCHEZ, L.F., *op. cit.*, p. 14; y REBOLLEDO VARELA, A. L., «Las controversias...», *op. cit.*, pp. 24-25.

²¹ En igual sentido, numerosas sentencias de diferentes Audiencias Provinciales. Basten como ejemplo la SAP Málaga (4^a) 23 octubre 2006, SAP Vizcaya (4^a) 26 enero 2007 (JUR 2007/121655), o SAP Madrid (22^a) 29 abril 2008 (Roj SAP M 5566/2008).

otro cónyuge —así, las SSTs (1ª) 16 diciembre 1995 (*Tol 1658025*) y 14 noviembre 2002 (*Tol 225505*)²²—. Ahora bien, el art. 1061 CC se refiere, más bien, a la igualdad cualitativa y no a la cuantitativa, que es la que habrá de salvaguardarse con una justa valoración de los bienes. Por ello, entiendo que sería más adecuado fundamentar la alusión a la igualdad en el art. 1344 CC, cuando establece la necesidad de atribuir los bienes gananciales «*por mitad*» al liquidar la sociedad conyugal; y en el art. 1404 CC, según el cual, el remanente de los bienes gananciales, una vez satisfechas las deudas y reintegros a que se refieren los artículos anteriores, «*se dividirá por mitad*» entre los cónyuges o sus respectivos herederos.

4º *Uniformidad en el criterio de valoración de los bienes.* El argumento parte de una premisa mayor: el criterio al que se atiende para el avalúo en la liquidación de la sociedad de gananciales debe ser, en la medida de lo posible, uniforme para todos los bienes; y de una premisa menor: la pauta que habitualmente se emplea para tasar los bienes es la de su valor de mercado. A partir de ellas, se establece como conclusión que la VPO debe valorarse según precio de mercado²³. Desde mi punto de vista, la conclusión resulta criticable. Una vivienda libre y una VPO son realidades diferentes, por las limitaciones que afectan a la propiedad de la segunda. No constituye discriminación tener en cuenta esa diferencia a la hora de valorarlas. La exigencia de uniformidad en el criterio de valoración aplicable a todos los bienes inventariados tiene como fin evitar la ruptura de la igualdad cuantitativa que debe presidir las adjudicaciones realizadas en favor de uno y otro cónyuge. En el caso de las viviendas de protección oficial, el criterio de la uniformidad exige los necesarios matices, no a efectos de excluirlo, sino de interpretarlo adecuadamente. En última instancia, se trata de averiguar el valor real, en sentido objetivo, de los bienes, y este valor real puede estar afectado por las limitaciones sobre la facultad de disponer impuestas al propietario de VPO: prohibiciones temporales de disponer; derechos de adquisición preferente a favor de la Administración, que podría retraer pagando el precio oficial, si el adjudicatario en la liquidación de la sociedad conyugal intentara, posteriormente, vender la vivienda; determinados requisitos que debe cumplir el adquirente, como destinar la vivienda a residencia habitual y ocuparla de modo permanente; o limitaciones de precio que, si se vulneran, llevan aparejadas sanciones administrativas de tipo económico. Todo ello, sin duda, afecta al valor real de la vivienda. Así viene corroborado por el criterio por el que finalmente se decantará el Tribunal Supremo en STS (1ª) 4 abril 2008 (*Tol 1335998*), como se verá a continuación.

²² En la jurisprudencia menor, pueden citarse, entre muchas otras, la SAP Cantabria (1ª) 13 enero 2004 (*Roj SAP S 59/2004*), SAP Jaén (2ª) 29 septiembre 2005 (*Tol 809573*), o SAP Málaga (4ª) 23 octubre 2006 (*Tol 1089776*).

²³ Así, la SSAP A Coruña (5ª) 19 julio 2002 (*JUR 2003/6351*).

2.2.3. La doctrina establecida por la STS (1^a) 4 abril 2008: el criterio ponderado

La STS (1^a) 4 abril 2008 (*Tol 1335998*)²⁴, cuyo fin último es resolver las anteriores discrepancias, no opta por ninguno de los dos criterios expuestos (valor oficial o valor de mercado) de modo radical, sino que hace depender la solución del carácter descalificable o no de la vivienda.

El Tribunal Supremo fija, en efecto, un criterio diferente al que atender en cada uno de las hipótesis: «1^º La vivienda no descalificable debe ser valorada de acuerdo con el valor oficial. 2^º 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». Este último es el criterio que se aplica en el caso de la litis. La sentencia presenta, como atractivo adicional, el de resumir el estado de la cuestión y los distintos argumentos que había utilizado el propio Tribunal Supremo en pronunciamientos anteriores. Pero lo más importante es que reorienta la praxis judicial posterior.

La STS (1^a) 4 abril 2008 abre sus razonamientos fijándose en un supuesto diferente en que el valor de las VPO plantea problemas y que ha hecho correr chorros de tinta: el de las compraventas de VPO con sobreprecio. Ya me he referido a él en páginas anteriores. Como se ha expuesto, es clásica la polémica acerca de los efectos que la extralimitación en el precio debe tener sobre la validez y eficacia del contrato transmisivo. A lo largo del tiempo se han desarrollado diversas líneas de jurisprudencia que han abogado por la nulidad total del contrato, con las consecuencias restitutorias, bien del art. 1303 CC, bien del art. 1306 CC; la nulidad parcial sustitutiva, que reconduce el precio al máximo permitido por las normas sectoriales; o la validez civil del contrato sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan (desarrollada durante dos largas décadas desde la STS (1^a) 3 septiembre 1992 —*Tol 1660945*—, que debería someterse a revisión tras la modificación de la jurisprudencia sobre las consecuencias civiles de la infracción de normas administrativas a raíz de las SSTS (1^a) 10 octubre 2008 y 19 noviembre 2008²⁵ —*Tol 1386105* y *Tol 1408432*,

²⁴ En el caso de autos, como en tantos otros solventados en sentencias previas, la disolución de la sociedad de gananciales traía causa del divorcio de los cónyuges. Los excónyuges disientían acerca del valor que debía atribuirse a la que había sido su vivienda familiar, calificada de protección oficial: el legal o tasado, según el esposo, y el de mercado, en opinión de la mujer. El Juez de 1^a Instancia se inclinó por la última solución. Pero la Audiencia declaró que la valoración de la vivienda debía hacerse conforme al precio legal. Esta desarmonía entre los juzgadores de primera y segunda instancia, usual en la materia, es buen reflejo de la falta de unidad de criterio que hasta ese momento caracterizaba los pronunciamientos judiciales.

²⁵ En este sentido, MAS BADIA, M^a D., *Problemas*, op. cit., pp. 139 y ss. (en las pp. 85 y ss. puede encontrarse un detenido análisis de las cuestiones dogmáticas y las diferentes líneas de jurisprudencia sobre compraventa de VPO con sobreprecio y arrendamiento con renta superior a la permitida, con

respectivamente—). Excede del objeto de este ensayo entrar con mayor profundidad en el análisis de esta jurisprudencia. Baste con señalar que en la sentencia que ahora nos ocupa, el Alto Tribunal recuerda la doctrina jurisprudencial establecida por la Sala 1ª, que declara la validez de las compraventas de VPO con sobreprecio. Pero lo hace para delimitar con rotundidad ambos supuestos y, en consecuencia, negar que estas sentencias pueden ser utilizadas para resolver el presente recurso. Insiste en que la validez de un contrato de compraventa por precio superior al tasado es una cuestión distinta a la de la valoración de las VPO, mientras está vigente esta calificación, cuando aquella tiene carácter ganancial y debe procederse a la liquidación de la sociedad conyugal por haberse disuelto esta. Y lo mismo cabe decir de la partición de herencia. No es extraño que el Tribunal Supremo formule de modo expreso esta aclaración, pues la discriminación entre ambas hipótesis había dado lugar anteriormente a una jurisprudencia no del todo coherente y que, en ocasiones, podría calificarse de oportunista.

Esta última afirmación merece alguna justificación.

Dentro del bloque de sentencias que optaron por la valoración de la VPO según precio de mercado al liquidar la sociedad de gananciales, algunas apelaban —como antes he expuesto— a la jurisprudencia —de génesis reciente en aquella fecha y parece que con efecto de arrastre— que admite la validez civil de las compraventas de VPO con sobreprecio, sin perjuicio de que sean susceptibles de sanción administrativa, reconociendo cierta equivalencia entre esta hipótesis y la valoración de la VPO en la liquidación de la sociedad conyugal (en este sentido, la STS 11 (1ª) julio 1995 —*Tol 1657585*—. Sin embargo, este planteamiento resulta incoherente con el mantenido en otras resoluciones. Lo ilustraré con algún ejemplo. La STS (1ª) 14 noviembre 2002 (*Tol 225505*), en un caso de rescisión de la partición por lesión en más de la cuarta parte, utiliza la premisa opuesta a la STS 11 (1ª) julio 1995, para defender la misma tesis que esta: valor de mercado. Lo que hace es marcar distancias entre el supuesto de venta con precio extralimitado y el que ahora analizamos. Pero esto es así porque, en lugar de atender a la línea de jurisprudencia que avala la validez de la compraventa civil con precio extralimitado, fija su atención en la que establece la nulidad parcial en cuanto al sobreprecio. Lo que está diciendo es que no importa que en las compraventas con sobreprecio se considere nulo este, porque se trata de un supuesto diferente al de la liquidación de la comunidad de gananciales. Por el contrario, en la STS 11 (1ª) julio 1995, al poner el acento en la jurisprudencia que declara la validez civil de las compraventas de VPO con precio extralimitado, conviene aproximar ambas hipótesis para defender la valoración según precio de mercado²⁶. Por su parte, la STS (1ª) 9 febrero 1995 (*Tol 1667003*), a la que antes he aludido como exponente de la tesis

amplia cita de bibliografía). Así lo han considerado recientemente la SAP Madrid de 9 de diciembre de 2014 (*JUR 2015/49943*) y la SAP Pontevedra de 12 de diciembre de 2014 (*JUR 2015/60887*).

²⁶ Las mismas oscilaciones pueden observarse en la jurisprudencia menor: SAP Asturias (5ª) 14 octubre 1992 (*AC 1992/1503*), SAP Madrid (22ª) 7 febrero 2003 (*JUR 2003/93598*), SAP La Rioja (1ª) 30 diciembre 2002 (*JUR 2003/44223*), y SSAP A Coruña (5ª) 19 julio 2002 (*JUR 2003/6351*) y (4ª) 29 noviembre 2002 (*JUR 2003/63993*).

favorable al valor oficial, insiste, no en la proximidad, sino en la diferencia entre los supuestos de compraventa con sobreprecio y valoración a los efectos de la liquidación del patrimonio ganancial. Se hace así para abogar por el criterio del valor oficial o tasado en esta última hipótesis, descartando que pueda ser desbancado este criterio en consideración a la jurisprudencia que admite la validez civil de las compraventas con precio superior al legal. Es decir: premisa opuesta y conclusión contraria a las que maneja la STS de 11 de julio de 1995, pese a su proximidad temporal. Siguen a la STS (1^a) 9 febrero 1995 (*Tol 1667003*), la SAP Jaén de 22 de mayo de 1995 (*AC/1985/985*) y la SAP de Álava de 12 de marzo de 2001 (*AC 2001/787*).

Por ello, no parece descabellado hablar de cierto oportunismo en el vaivén argumentativo del Alto Tribunal, y ello en un doble sentido. En primer lugar, al apelar a una u otra línea de jurisprudencia sobre compraventas con sobreprecio (aquella que declara la nulidad parcial de las mismas en cuanto al exceso de precio, o la que considera su absoluta validez civil sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan). Y, en segundo lugar y sobre todo, al encontrar o, por el contrario, negar identidad de razón entre las hipótesis de compraventa de VPO con precio extralimitado y valoración de la VPO a los efectos de la liquidación de la sociedad conyugal, según convenga.

Lo cierto es que, se parta del criterio del valor de mercado o del oficial en la valoración de la VPO, debe admitirse que se trata de un supuesto no equiparable, a los efectos analizados, con el de la compraventa²⁷. Sin diferentes tanto su naturaleza jurídica, como los intereses que se intenta tutelar en uno y otro caso. La compraventa es un negocio transmisivo. La liquidación de la sociedad de gananciales no supone negocio transmisivo sino más bien un acto especificativo de derechos, que produce la sustitución de la cotitularidad global sobre el patrimonio en su conjunto por la titularidad plena sobre una parte de los bienes que integran el caudal. En relación con los intereses objeto de tutela, en la compraventa con sobreprecio debería tenerse en cuenta la función social que cumple el régimen de las viviendas protegidas y la vinculación de los límites de precio con el otorgamiento de unos beneficios económicos a fin de permitir el acceso a una vivienda digna a las personas o familias con economías más modestas (cfr. art. 47 CE). En la liquidación de la sociedad de gananciales, en cambio, el correcto avalúo de los bienes se halla teleológicamente vinculado al cálculo real de las ganancias, la satisfacción de las deudas y el reparto igualitario del remanente entre los cónyuges, excónyuges o sus herederos, conforme con el estatuto propio de este régimen económico matrimonial cfr. arts. 1344 y 1404 y concordantes CC).

Una vez realizada la delimitación anterior entre compraventa con sobreprecio y valoración de la VPO en la liquidación de la sociedad conyugal, el Tribunal Supremo,

²⁷ En contra de la equiparación entre el problema relativo al sobreprecio en las compraventas de VPO y el de la valoración de este tipo de bienes en la liquidación de la sociedad de gananciales, RUBIO TORRANO, E., *op. cit.*, p. 2; y MAS BADIA, M^a D., *Problemas...*, *op. cit.*, p. 257.

tras reconocer que la doctrina jurisprudencial dictada hasta la fecha en relación con el segundo tema, no es unánime, despliega los argumentos en que basará su solución, centrada en el trato diferenciado, a efectos de la valoración, entre VPO descalificables y no descalificables. Parte de tres premisas básicas.

Primera premisa: No puede darse, a los efectos indicados, el mismo trato a las VPO que a las viviendas libres. Uno de los desarrollos del art. 47.1 CE, que reconoce el derecho a una vivienda digna, lo constituyen los planes estatales y autonómicos para la vivienda y el suelo, que establecen unas determinadas características para las viviendas que podrán gozar de protección pública, y que hacen que no puedan ser equiparadas a las que se encuentran en el libre mercado. Estas características suelen ser: la superficie limitada, el precio tasado, el acceso a su titularidad mediante sorteo o baremación, la obligación de destinarlas a residencia habitual y de ocuparlas permanentemente²⁸, el control de la Administración sobre la facultad de disposición, o el derecho de tanteo y retracto que se reconoce a esta como mecanismo para garantizar la debida fiscalización. En consecuencia, puede no resultar justificado aplicar a este tipo de viviendas el mismo criterio de valoración que a las viviendas libres, que, en defecto de acuerdo de las partes que no perjudique a terceros, deben ser evaluadas conforme a su precio de mercado.

Segunda premisa: Una parte importante de las normas reguladoras de la vivienda corresponde a la competencia autonómica —competencia refrendada por la STC 170/1989, 19 octubre (Tol 61182)—. Los diferentes desarrollos autonómicos han generado una variada tipología de viviendas protegidas, que no comparten un mismo régimen relativo a la posibilidad de descalificación de las mismas.

Tercera premisa: Constituye el corazón de la argumentación y se centra en la temporalidad —como dato que oscila según las modalidades de vivienda protegida— del régimen de protección. En un plazo más o menos largo, estas viviendas, que originariamente tienen limitadas las facultades de goce y disposición (entre estos límites destaca el relativo al precio), pueden pasar a ser viviendas libres. El Tribunal Supremo declara:

«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 se distinga entre la valoración de la vivienda no descalificable y de la susceptible de descalificación».

Si se valorase la vivienda sin tener en cuenta el último factor apuntado, podría producirse un enriquecimiento injusto, dando lugar a una infravaloración (si se asume

²⁸ Sobre estos límites puede verse: MAS BADIA, M^a D., «Reflexiones sobre las limitaciones a la facultad de goce del titular de viviendas de protección oficial», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 19, 2015, pp. 306-341, <http://www.revistabolivianadederecho.org/index.php/rbd/revista-digital-pdf/send/2-nuestras-publicaciones-revista-rbd/28-revista-rbd-n-19-1ra-parte> (consultada el 15 de septiembre de 2015).

sin más el precio oficial) o a una sobrevaloración (si se atiende, sin matices, al precio de mercado) de la misma.

Aquí conviene hacer un inciso. El cese del régimen de protección puede tener distinto origen, como ya he sugerido. Puede obedecer, en primer lugar, a la desafección o conclusión automática derivada del transcurso del plazo legal de duración del mismo, determinado, en cada caso, por la normativa aplicable. En segundo lugar, puede producirse, a instancia del interesado y mediante el acto administrativo correspondiente, la descalificación voluntaria, en los casos previstos por las normas y cumplidos los requisitos que estas marquen (incluido el transcurso de un plazo mínimo desde la calificación definitiva de la vivienda). Incluso cabe —y este sería el tercer supuesto— la descalificación como sanción ante el incumplimiento de ciertos deberes que pesan sobre el titular de la vivienda²⁹. La descalificación voluntaria y la descalificación-sanción llevan aparejada la devolución de los beneficios obtenidos con sus intereses legales. No ocurre lo mismo con la pérdida de la condición de vivienda protegida por el mero transcurso del tiempo legalmente marcado, que no obliga a devolver las ayudas percibidas. Por otra parte, los beneficios económicos vinculados a la calificación como viviendas de protección oficial, a los que pueden acogerse, si los solicitan, sus titulares, son muy heterogéneos y dependen de la concreta normativa aplicable. Abarcan desde subsidiación de préstamos hipotecarios, con tipos de interés más ventajosos que los del libre mercado en los préstamos cualificados (más ventajosos, al menos en el momento en el que se celebra el contrato, sin perjuicio de que se puedan producir desfases en atención a una inesperada fluctuación o deriva del mercado financiero, como ha ocurrido en ocasiones como consecuencia de la actual crisis económica), pasando por diversas ayudas directas.

Pido al lector que retenga en su mente estas ideas, pues tienen una incidencia directa en las conclusiones a que finalmente llegaré.

Como he adelantado al inicio del epígrafe, la conclusión del Tribunal Supremo a la luz de las anteriores premisa es la siguiente:

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

²⁹ En un primer momento, el 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, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre (BOE núm. 216, de 7 de septiembre de 1968) contemplaba la descalificación impuesta por la Administración en tres supuestos: cuando la vivienda no se dedicara a domicilio habitual; cuando se gozara de más de una VPO, con excepción de las familias numerosas; y cuando aquella no se ocupara de modo permanente. El art. 57 Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda (BOE núm. 14, de 16 de enero de 1979), paso a admitir la descalificación ante el incumplimiento de deberes que constituyeran infracción grave o muy grave, sin distinción. Junto a esta normativa estatal y con carácter preferente a ella, hay que atender, en la actualidad, a las normas autonómicas vigentes sobre la materia.

Resulta irrelevante para el Alto Tribunal que en la práctica sea frecuente enajenar estas viviendas por el precio de mercado (cosa que podría hacer después el cónyuge adjudicatario del inmueble como consecuencia de la liquidación de la sociedad conyugal) y que una reiterada jurisprudencia haya admitido durante largos años la validez civil de estas compraventas, incluido el sobreprecio, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan³⁰. Da pues transcendencia a los límites administrativos de precio a efectos civiles (liquidación de la sociedad de gananciales). En mi opinión, podría decirse que en materia de viviendas que no vayan a dejar de ser nunca protegidas la restricción de precio, que lo sería también de valor, forma parte esencial del contenido del derecho de propiedad delimitado a partir de la función social que cumple este tipo de bienes (cfr. art. 33 CE).

2º La vivienda descalificable debe ser valorada conforme con un criterio ponderado. Se aplicará el valor del mercado en el momento de la extinción de la sociedad de gananciales, rebajado en la proporción que resulte en relación al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección.

El criterio ponderado para valorar las viviendas descalificables resulta más equitativo que el consistente en atender, sin matices, al precio de mercado. Se ajusta más al precio real del bien y evita el enriquecimiento injusto derivado de tratar a la vivienda, que no lo es todavía, como si fuera libre. En este sentido, la doctrina establecida por la sentencia, merece un juicio positivo.

Llama la atención que se haga referencia al valor de mercado «*en el momento de la extinción del régimen*» —con referencia a la disolución del régimen de gananciales—, cuando el criterio mayoritario, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, sobre el momento de valoración, remite, no al de la disolución de la sociedad de gananciales, sino al de su liquidación. El inciso puede pasar desapercibido al centrarse la atención del intérprete, sobre todo, en la pauta de ponderación. Sea como fuere, la práctica de los Tribunales no ha cambiado en lo que al momento de la valoración se refiere, después de esta sentencia. Como muestra, la SAP Barcelona (12ª) 10 octubre 2012 (Tol 2682218).

La doctrina establecida en la STS (1ª) 4 abril 2008 ha encontrado un eco generalizado en las posteriores sentencias de la llamada jurisprudencia menor, como se verá en un epígrafe posterior.

³⁰ Como he dicho *supra*, esta doctrina favorable durante más de veinte años —desde la STS (1ª) 3 septiembre 1992 (Tol 1660945)—, a declarar la validez civil de la compraventa de VPO con precio superior al legal, sin perjuicio de eventuales sanciones administrativas, que ya era antes cuestionable, como demuestran las numerosas y autorizadas voces que en la doctrina abogaban por la nulidad parcial, debería someterse a revisión tras la modificación de la jurisprudencia sobre las consecuencias civiles de la infracción de normas administrativas a raíz de las SSTS (1ª) 10 octubre 2008 y 19 noviembre 2008 (Tol 1386105 y Tol 1408432, respectivamente). Sin embargo, la cuestión escapa al objeto de este ensayo, por lo que no me detendré más en ella.

3. EL CÁLCULO DE LA REBAJA PONDERADA A APLICAR SOBRE EL PRECIO DE MERCADO EN EL CASO DE VIVIENDAS DESCALIFICABLES

3.1. *Circunstancias a considerar*

Como acabamos de ver, en el caso de que la vivienda vaya a estar sujeta solo temporalmente a un régimen de protección pública, el cálculo de su valor parte del precio de mercado y lo somete a una rebaja proporcional al tiempo que falte para la liberación del inmueble.

Lo que no explica la STS (1^a) 4 abril 2008 es cómo calcular esa rebaja. Se limita a señalar que será proporcional al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección oficial. Sin embargo, esta fórmula genérica no acaba de resolver el problema. Y ello por varias razones.

Primero, porque la referencia «*al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección*», tanto puede referirse al plazo legal de duración del régimen de protección previsto en la normativa específica, como al periodo de tiempo que falte para que el titular del inmueble pueda solicitar voluntariamente su descalificación ante la Administración competente.

Y, segundo, porque la desafección automática por transcurso del plazo legal del régimen protector no implica la devolución de las ayudas percibidas, mientras que con la descalificación voluntaria ocurre todo lo contrario: obliga a reembolsar tales beneficios, que pueden ser de lo más variados, a la Administración.

Si no consideran debidamente estas circunstancias al aplicar el criterio de ponderación, podría incurrirse en una minusvaloración o sobrevaloración de la vivienda, que es, precisamente, lo que se trata de evitar.

Bajo este presupuesto, cabe contemplar una doble alternativa:

1) Sopesar el tiempo que resta para la desafección automática por transcurso del plazo legal. Si este es, p.ej., de treinta años y en el momento del avalúo han transcurrido veinte, quedarían diez para que la vivienda pasara a ser libre. Conforme con el criterio ponderado, debería atenderse para calcular la minoración sobre el precio de mercado al lapso de diez años durante los cuales la vivienda seguirá todavía sujeta al régimen de protección pública.

2) Atender a la posibilidad —si es el caso— de descalificación voluntaria. Cuando la normativa especial la admite, suele exigir el transcurso de un mínimo de años (habitualmente desde la fecha de la calificación definitiva como VPO) para poder solicitarla. Podría interpretarse que la alusión «*al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección*» cabe referirlo también al citado periodo de carencia durante el cual no se puede obtener la descalificación voluntaria de la vivienda. Pero entonces habría que tener en cuenta las ayudas económicas que deberían ser reintegradas a la Administración. La parte que impugne la valoración efectuada por no haber sido

tenidas aquellas en cuenta, tiene la carga de justificar su existencia y cuantía o, si solicita su concreción en el periodo de ejecución de sentencia, la de especificar las bases necesarias para ello. Son varias las sentencias en que se desestima la pretensión de deducir estas cantidades del precio de mercado por no haber sido suficientemente acreditadas por el solicitante. Así, la SAP Murcia (4ª) 13 marzo 2009 (*Roj SAP MU 303/2009*), la SAP Madrid (9ª) 6 abril 2009 (*Roj SAP M 5016/2009*), o la SAP Asturias (6ª) 10 mayo 2010 (*Tol 1906699*).

Llegados a este punto y, dado que la STS (1ª) 4 abril 2008 no ofrece mayor precisión sobre el sistema de cálculo de la rebaja ponderada, conviene revisar las decisiones judiciales recaídas con posterioridad a la misma para ver en qué sentido se ha encauzado la citada ponderación y si puede encontrarse en ellas alguna pista que arroje luz sobre la cuestión.

3.2. Estado de la cuestión: pistas en la praxis judicial y opinión crítica

A fecha de hoy son muy numerosas las sentencias de diferentes Audiencias Provinciales que han seguido la doctrina establecida por la STS (1ª) 4 abril 2008. Es práctica habitual en bastantes de ellas la transcripción literal de los fundamentos jurídicos de esta sentencia. Pero, con alguna rara excepción, no profundizan ni concretan más los criterios allí establecidos. Pueden citarse, en el ámbito de la liquidación de la sociedad de gananciales, la SAP Murcia (4ª) 13 marzo 2009 (*Roj SAP MU 303/2009*), SAP Madrid (9ª) 6 abril 2009 (*Roj SAP M 5016/2009*), SAP Huesca (1ª) 26 mayo 2009 (*Tol373.124*), SAP Santa Cruz de Tenerife (1ª) 19 abril 2010 (*Roj SAP TF 235/2010*), SAP Asturias (6ª) 10 mayo de 2010 (*Tol 1.906.699*), SAP Murcia (5ª) 23 marzo 2011 (*Roj AAP MU 248/2011*), SAP Tenerife (1ª) 8 abril 2011 (*Tol 2145350*), SAP Granada (5ª) 21 octubre 2011 (*Roj SAP GR 1431/2011*), SAP Vizcaya (4ª) 1 diciembre 2011 (*Tol2.536.282*), SAP Vizcaya (4ª) 18 septiembre 2012 (*Roj SAP BI 986/2012*) y SAP Barcelona (12ª) 10 octubre 2012 (*Tol 2682218*). Se dictan en juicio sobre división judicial de herencia, la SAP Valencia (6ª) 3 marzo 2014 (*Roj SAP V 1363/2014*), la SAP Oviedo (6ª) 25 marzo 2013 (*Roj SAP O 825/2013*) y la SAP Ciudad Real (1ª) 17 mayo 2012 (*Roj SAP CR 502/2012*). Y en autos sobre división de comunidad de bienes sobre vivienda de protección oficial, la SAP Madrid (21ª) 9 diciembre 2014 (*JUR 2015/49943*).

De estas sentencias puede extraerse una conclusión interesante: en supuestos de liquidación contenciosa, siempre que el contador-partidor ha ponderado de alguna manera y sometido a una rebaja el precio de mercado, el juzgador suele dar por buena la valoración efectuada, sin entrar a juzgar la bondad del concreto criterio de ponderación utilizado, y siempre que el interesado no demuestre con datos concretos que la rebaja aplicada al precio de mercado no es la oportuna, proponiendo, al mismo tiempo, la cuantía que estime adecuada con suficiente acreditación de la misma, cosa que no suele ocurrir.

Tan solo he encontrado, en la jurisprudencia menor, algún intento aislado de concretar el método de cálculo. Sin embargo, me parece fallido. A continuación lo expondré y justificaré mi crítica. No hay que olvidar, en ningún momento, que el método que se

utilice debe ir dirigido a fijar el valor real del inmueble. Por tanto, no bastará cualquier forma de calcular la rebaja aun cuando la resultante pueda calificarse de «proporcional». No será admisible aquella que no respete la igualdad cuantitativa en el valor de lo adjudicado a cada uno de los cónyuges o excónyuges (o, en su caso, sus herederos) en la liquidación de la sociedad de gananciales o la que falsee el valor real del bien en la partición de la herencia. Y lo cierto es que las únicas y escasas sentencias que ofrecen un sistema de cálculo concreto (el mismo en todas ellas —en realidad, son solo dos—, quiebran esta regla.

Para acabar propondré un método de cálculo que me parece adecuado y respetuoso con la doctrina de la STS (1^a) 4 abril 2008, a la que hay que atender como punto de partida.

Las sentencias que han abogado por un concreto método de cálculo son la SAP Huesca (1^a) 26 mayo 2009 (*Tol 373124*), dictada en juicio de liquidación de sociedad de gananciales, y la SAP Oviedo (6^a) 25 marzo 2013 (*Roj SAP O 825/2013*), sobre partición de herencia, que sigue el criterio de aquella³¹.

La SAP Huesca (1^a) 26 mayo 2009 (*Tol 373124*) versa sobre una vivienda cuyo valor de mercado, según informe pericial, era de 147.500 euros y el precio oficial, de 101.539,62 euros. Se encontraba sujeta a un régimen de protección pública por un plazo de 15 años, faltando 2 años para que este se consumara. Estos son los datos esenciales del supuesto de hecho. A partir de ellos, la Audiencia realiza los siguientes cálculos: 1^o Averigua la diferencia entre el precio de mercado y el precio oficial (45.960,38 euros). 2^o Divide esa diferencia por el número total de años de duración del régimen de VPO (15 años), lo que da como resultado la cantidad de 3.064,02 euros. 3^o Multiplica el resultado obtenido por el número de años que restan para cumplirse el plazo anterior (2 años). La cantidad que se obtiene tras practicar las anteriores operaciones (6.128,05 euros) representa la cuantía de la rebaja que debe aplicarse al precio de mercado: Valor de mercado (147.500 €) —Rebaja ponderada (6.128,05 €) = 141.371,95 € (valor de la vivienda en la liquidación de la sociedad de gananciales)—.

Considero que el método aplicado por esta sentencia para determinar la minoración del precio de mercado no es adecuado. La razón puede sintetizarse en la siguiente idea: en mi opinión, el tiempo total de duración del régimen de protección pública de la vivienda (en el caso de la citada sentencia, quince años) no debe ser tenido en cuenta en los cálculos so pena de deformar la solución.

Si se hace jugar este parámetro en las operaciones de fijación de la rebaja a aplicar, como hace la referida sentencia, resultará que, ante dos viviendas que tengan igual valor de mercado e igual precio oficial y respecto de las que falte exactamente el mismo tiempo para la extinción del régimen de protección, por el hecho de dividir

³¹ Se hace eco del método de valoración aplicado por estas sentencias, dándolo por bueno, PÉREZ UREÑA, A.A., «La valoración de la vivienda de protección oficial en la liquidación de gananciales, a la luz de la praxis judicial», *El Derecho-Tribuna*, 1-XI-2012, pp. 1-8.

entre el número de años de duración total del régimen de protección (p. ej., quince, veinte o treinta años desde que fueron calificadas) va a resultar una diferencia sustancial e injustificada en la cantidad a deducir del precio de mercado o, lo que es lo mismo, entre los valores finales asignados a una y otra vivienda. De modo que tendremos dos valores diferentes sin razón alguna que justifique esta diferencia.

Creo que la mejor forma de visualizar gráficamente lo que acabo de sugerir es partir de un ejemplo numérico.

Vamos a comparar dos supuestos. En ambos casos, la VPO litigiosa a valorar tiene el mismo precio de libre mercado en el momento en el que se practica la liquidación de la sociedad de gananciales (250.000 euros).

También les corresponde el mismo precio oficial (110.000 euros).

La diferencia entre ambos valores es pues, en ambos supuestos, de 140.000 euros.

Solo existe un dato que varía: el plazo total de duración del régimen de protección de la vivienda desde que fue calificada, que es de 20 años en el primer supuesto (vivienda calificada como VPO el 31/08/2005) y de 30 años en el segundo (vivienda calificada como VPO el 31/08/1995). Sin embargo, en ambos casos falta el mismo número de años para que finalice el citado plazo y la vivienda se convierta en libre (consideraremos dos hipótesis: que falten 10 años —liquidación de la sociedad de gananciales o partición de la herencia el 31/08/2015— o 5 años —liquidación de la sociedad de gananciales o partición de la herencia el 31/08/2020—, pero siempre los mismos en ambos supuestos).

Y ahora, calculemos el valor de cada vivienda a efectos de la liquidación de la sociedad de gananciales o de la partición de la herencia utilizando el método de la SAP Huesca (1ª) 26 mayo 2009 y de la SAP Oviedo (6ª) 25 marzo 2013.

Hipótesis en que quedan 10 años para que finalice el régimen de protección pública cuando se practica la liquidación de la sociedad de gananciales (o la partición de la herencia):

A) Vivienda 1ª

1º Precio de mercado (250.000 euros) – Precio oficial (110.000 euros) = 140.000 euros

2º 140.000: 20 (nº de años de duración total del régimen de VPO) = 7.000 euros

3º 7.000 x 10 (nº de años que restan para completar el plazo anterior) = 70.000 euros
(cuantía de la minoración).

De donde resulta que la vivienda 1ª se valorará en 250.000 – 70.000 = 180.000 euros.

B) Vivienda 2ª

1º Precio de mercado (250.000 euros) – Precio oficial (110.000 euros) = 140.000 euros

2º 140.000: 30 (nº de años de duración total del régimen de VPO) = 4.667 euros

3º 4.667×10 (nº de años que restan para completar el plazo anterior) = 46.670 euros
(cuantía de la minoración).

De donde resulta que la vivienda 1ª se valorará en $250.000 - 46.670 = 203.330$ euros.

Existe una diferencia de 23.330 euros en la valoración de ambas viviendas.

Hipótesis en que quedan 5 años para que finalice el régimen de protección pública cuando se practica la liquidación de la sociedad de gananciales (o la partición de la herencia):

A) Vivienda 1ª

1º precio de mercado (250.000) – precio oficial (110.000) = 140.000 euros

2º 140.000: 20 (nº de años de duración total del régimen de VPO) = 7.000 euros

3º 7.000×5 (nº de años que restan para completar el plazo anterior) = 35.000 euros
(cuantía de la minoración).

De donde resulta que la vivienda 1ª se valorará en $250.000 - 35.000 = 215.000$ euros.

B) Vivienda 2ª

1º precio de mercado (250.000) – precio oficial (110.000) = 140.000 euros

2º 140.000: 30 (nº de años de duración total del régimen de VPO) = 4.667 euros

3º 4.667×5 (nº de años que restan para completar el plazo anterior) = 23.335 euros
(cuantía de la minoración).

De donde resulta que la vivienda 1ª se valorará en $250.000 - 23.335 = 226.665$ euros.

Existe una diferencia de 11.665 euros en la valoración de ambas viviendas.

En conclusión: atendiendo a la doctrina establecida por la STS (1ª) 4 abril 2008, la rebaja a aplicar al precio de mercado debe ser proporcional al tiempo que falte para que se extinga el régimen de protección. A pesar de ser este tiempo el mismo respecto de ambas viviendas y estar valoradas en los mismos importes, la rebaja que se aplica a una y otra y, por tanto, el valor que finalmente se les atribuye, es distinto. Es así porque el sistema de cálculo propuesto por la SAP Huesca (1ª) 26 mayo 2009 y la SAP Oviedo (6ª) 25 marzo 2013 parte de dividir la diferencia entre el precio de mercado y el precio oficial, entre el número de años de duración *total* del régimen de protección.

Ahora bien, la STS (1ª) 4 abril 2008 en ningún momento dice que haya que atender al plazo de duración global del régimen de protección. Y es lógico que no lo haga, porque lo que provoca que el valor real de la vivienda sea, en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, inferior al precio de mercado es únicamente que durante el plazo que resta para la desafección ese precio no es real debido a las limitaciones derivadas del régimen de protección pública; solo lo será o podrá serlo cuando la vivienda quede desafectada o sea descalificada. Y ello es totalmente independiente de que el régimen de protección de estas viviendas fuera de 10, 20, 30 o el número de años que fuere en el momento de ser calificadas. Lo que importa, insisto, es solo el tiempo que, de ese plazo, quede por transcurrir.

3.3. Propuesta de método de valoración. Algunas ideas básicas de matemática financiera: actualización de cantidades.

El método de valoración que a continuación propongo y someto a la consideración de contadores-partidores, jueces, abogados, notarios, peritos y especialistas en general que se enfrenten al problema en su labor profesional o que reflexionen sobre él a nivel teórico, parte de unas ideas básicas de matemática financiera que, en el fondo, subyacen en las consideraciones de la STS (1ª) 4 abril 2008.

Pensemos en una cantidad determinada de dinero, p. ej., mil euros. Estos mil euros no valen hoy lo mismo que valdrán en el futuro. Si yo dispongo de ellos hoy, puedo invertirlos y obtener una rentabilidad. Si, en cambio, no puedo disponer de ellos hasta dentro digamos, de cinco años, durante ese tiempo no tengo la posibilidad de hacerlos producir e incrementar así mi capital. Si en lugar de cinco años, el plazo de indisponibilidad es de diez años, mi pérdida o, si se prefiere, el lucro cesante, todavía es mayor.

Por eso, dados dos sujetos —A y B— si a A le doy mil euros hoy y a B mil euros dentro de cinco años, aun cuando se aplicara la corrección oportuna para corregir un eventual proceso de depreciación del dinero, le estoy dando más a A que a B.

Pues bien, esto mismo sucedería si se valorase la VPO a precio de mercado, sin tener en cuenta que hasta que no se descalifique está sujeta a un límite de precio. Para el cónyuge adjudicatario de la VPO es como si la diferencia entre el precio oficial que le corresponde hoy a la vivienda y el precio de mercado que tendrá cuando quede descalificada (por ejemplo, en un plazo de cinco años), estuviera temporalmente bajo llave, indisponible. En cambio el otro cónyuge, que habrá recibido, en el momento de la partición de la sociedad de gananciales sin necesidad de esperar más, una cantidad equivalente, podrá disponer ya de ella y hacerla producir. Y lo mismo puede decirse, en el contexto de una partición de herencia, en relación con los herederos.

De ahí, que en el método de valoración deban tenerse en cuenta estas consideraciones. Utilizaré, de nuevo, un ejemplo numérico para explicar mi propuesta.

La VPO a valorar tiene un precio de libre mercado de 250.000 euros y un precio oficial de 110.000 euros. La diferencia entre ambos valores es pues de 140.000 euros.

El plazo que resta para la descalificación o el cese del régimen de protección en el momento de proceder al avalúo es de cinco años.

Si se valorase la VPO por su precio como libre en el mercado (250.000 euros), la consecuencia sería que los dos cónyuges (A y B) no estarían siendo tratados de forma igualitaria desde un punto de vista cuantitativo. El valor de lo que reciben no sería equivalente, con lo que se quiebra la exigencia de reparto por igual derivada de los arts. 1344 y 1404 CC.

Comprobémoslo: El cónyuge A recibe la VPO, que se le adjudica en la liquidación de la sociedad de gananciales. La diferencia entre el precio de mercado y el precio oficial de la VPO es de 140.000 euros. Pero el adjudicatario de la vivienda, en teoría, no podrá disponer de esos 140.000 hasta que esta quede desafectada o sea o pueda ser descalificada (pues hasta entonces tiene prohibido vender la vivienda a precio de libre mercado). Si faltan cinco años para que esto acontezca, ello supone que, en realidad, el cónyuge A recibe:

- 1º 160.000 euros disponibles hoy (el equivalente al precio oficial de la vivienda).
- 2º Y 140.000 euros (diferencia entre el precio de mercado y el oficial) de los que no podrá disponer hasta dentro de cinco años.

El cónyuge B, por su parte, recibiría el equivalente al valor de la vivienda (valorada, recuérdese, en 250.000 euros) en dinero o en otros bienes comunes o, si no existen en el patrimonio ganancial, tendría derecho a que el cónyuge A le abonase en metálico la mitad del valor atribuido al inmueble. Supongamos que recibe 250.000 euros en metálico, disponibles —no se olvide— hoy.

Por tanto habría una diferencia de 140.000 euros de los cuales el cónyuge A no podría disponer todavía y el cónyuge B sí. Esos 140.000 euros valen más para el cónyuge B que para el cónyuge A, pues aquél los puede invertir y obtener una rentabilidad, mientras que el cónyuge A no puede hacer esto, los tiene bloqueados hasta dentro de cinco años.

Para que ambos cónyuges sean tratados por igual, desde el punto de vista cuantitativo, que es el que interesa a los efectos de la valoración de la VPO, es necesario considerar que los 140.000 euros de diferencia entre el precio oficial y el de mercado no valen lo mismo para el cónyuge que los recibe «hoy» (en el momento de la liquidación) que para el cónyuge que los recibe «mañana» (cuando la vivienda quede o pueda quedar descalificada). Hay que calcular cuánto valen hoy para el cónyuge A esos 140.000 euros de los que, de momento, no puede disponer.

La operación que permite realizar este cálculo se conoce, en términos de matemática financiera, como *actualizar*. Se consideran los 140.000 como valor o capital de futuro y se calcula su valor actual por medio de una fórmula matemática. Es la operación inversa a *capitalizar*, que consiste en partir de lo que vale una cantidad hoy y calcular cuánto valdrá en un futuro. El valor actual será siempre inferior al valor futuro. Pues bien, el sistema que propongo exige «actualizar» esos 140.000 euros, para averiguar cuánto valen hoy (en el momento de la liquidación).

A efectos de claridad expositiva, creo que es conveniente profundizar algo más en los conceptos de *capitalización* y *actualización* y en las fórmulas matemáticas que se utilizan para efectuarlas.

Cuando se trata de entregar a dos personas igual valor en un momento dado, para ver si se ha respetado la igualdad, hay que comparar lo entregado a uno y a otro por su valor de hoy («capital presente») o lo entregado a uno y otro por su valor de futuro («capital futuro»). Lo que no cabe es comparar lo entregado a uno por su valor de hoy con lo entregado a otro por su valor de futuro.

En mi ejemplo anterior, al cónyuge A se le ha adjudicado la VPO, cuyo valor de mercado es de 250.000 euros y el oficial, de 110.000 euros; y al cónyuge B se le han entregado 250.000 euros. Por tanto, los dos cónyuges tienen hoy, sin discusión, 110.000 euros. El cónyuge A, porque la vivienda los vale ya, al ser su precio oficial, único al que le está permitido venderla en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales. Y el cónyuge B, porque se le han entregado en dinero o bienes que lo valgan ya. En esa medida han recibido igual valor. Se están comparando, obsérvese, dos valores actuales: los 110.00 euros de A, incorporados a la VPO, y los 110.000 euros de B, que este recibe en correspondencia con aquellos. El problema lo plantean los 140.000 euros restantes. El cónyuge B los recibe ya en dinero (o bienes que lo valgan); por tanto, para él se trata de un valor actual. Pero el cónyuge A no podrá disponer de esos 140.000 euros, tal y como he explicado, hasta dentro de 5 años. Por tanto para él se trata de un valor de futuro. Y no puede compararse un valor de presente (el que se ha atribuido a B) con un valor de futuro (el atribuido a A). Para hacer los dos valores comparables hay que *actualizar* los 140.000 euros de A, es decir, averiguar cuánto valen hoy.

La fórmula matemática de actualización es la siguiente: $C_0 = C_1 / (1 + t \cdot i)^{32}$. Donde:

« C_0 » es el *capital presente*, igual al capital futuro actualizado.

« C_1 » es el *capital futuro* (en mi ejemplo, los 140.000 euros).

« t » es el *número de años*.

« i » es el *tipo de interés* del dinero que va a utilizarse para la actualización.

Como antes señalaba, actualizar es la operación inversa a capitalizar. Para capitalizar tomaríamos el capital de hoy (C_0) y le sumaríamos los intereses que podríamos ganar en el número de años considerado (tipo de interés x número de años). Eso, expresado matemáticamente sería $C_0 \times (1 + n^{\circ} \text{ años} \times \text{tipo de interés})$. El resultado sería C_1 (capital de futuro). Hemos ido desde el presente hasta el futuro. Es decir, partiendo de una cantidad hoy, hemos calculado lo que valdrá dentro de determinado número de años —podría utilizarse también otro parámetro temporal, como semanas, días, etc.— (que será esa cantidad con los intereses que podría haber generado durante el tiempo considerado). Sin embargo, la operación que ahora nos interesa es precisamente la opuesta. Conocemos el valor de futuro, dentro de cinco años: 140.000 euros y necesitamos averiguar su equivalencia o valor de presente, esto es, actualizar esta cantidad. Para ello, partimos del valor de futuro y calculamos lo que valdría hoy. Si para ir desde el presente al futuro (*capitalizar*) hemos multiplicado, para ir desde el futuro hasta el presente (*actualizar*), tendremos que dividir. La fórmula será, pues, la inversa:

³² Esta fórmula sirve para realizar el cálculo atendiendo al interés simple. Si quisiéramos considerar el interés compuesto la fórmula sería: $C_0 = C_1 / (1 + i)^t$

C_1 (capital de futuro) dividido entre $(1 + n^\circ \text{ años} \times \text{tipo de interés})$. El resultado que obtengamos será C_0 (valor presente).

El ítem « $1 + n^\circ \text{ años} \times \text{tipo de interés}$ » es el llamado *Factor de Actualización*. Es ese factor de actualización el que hace que la cantidad que resulta al aplicar la fórmula de actualización sea proporcional al número de años considerado. El lector puede observar que según se vayan teniendo en cuenta periodos de tiempo más largos (2, 5, 10 años, etc.), el factor de actualización se incrementa. Esto significa que la cantidad es proporcional al número de años que median entre el momento presente (el de la liquidación de la sociedad de gananciales) y el momento futuro (aquel en que la vivienda quedará descalificada o desafección). Y esto es muy importante en el caso analizado, pues recuérdese que, de acuerdo con la STS (1^a) 4 abril 2008, el precio de mercado de la VPO debe ser rebajado, precisamente, en proporción al tiempo que falte para que se extinga el régimen de protección de la vivienda.

Solo resta aplicar el método propuesto al caso concreto. Veámoslo con un par de ejemplos:

Ejemplo 1

DATOS DE LA VPO

Precio de mercado	250.000 €
Precio oficial	110.000 €
Diferencia entre el precio de mercado y el oficial	140.000 €
Plazo que resta para la desafección	5 años
Tipo de interés	4% = $4/100 = 0,04$ (i)

$$C_0 = 140.000 / (1 + 5 \times 0,04) = 116.667 \text{ € (valor actualizado de los 140.000 € euros)}$$

Valor actual real, a efectos de la liquidación, de la VPO = 110.000 (precio oficial) + 116.667 (diferencia entre el precio de mercado y el oficial actualizada, es decir, rebajada en proporción al tiempo —número de años³³— que faltan para la desafección) = 226.667 euros.

Que es lo mismo que decir que el valor actual real, a efectos de la liquidación es igual a $250.000 - 23.333 = 226.667$ euros. Donde 23.333 euros es la cantidad, a rebajar del precio de mercado, proporcional al tiempo que falta para la descalificación.

Ejemplo 2

Se mantienen los datos del ejemplo 1, salvo que faltan 10 años para la descalificación.

$$C_0 = 140.000 / (1 + 10 \times 0,04) = 100.000 \text{ (valor actualizado de los 140.000 euros)}$$

³³ El cálculo también se podría realizar con días, semanas, meses, etc.

Valor actual real, a efectos de la liquidación, de la VPO = $110.000 + 100.000 = 210.000$ euros.

Que es lo mismo que decir que el valor actual real, a efectos de la liquidación es igual a $250.000 - 40.000 = 210.000$ euros. Donde 40.000 es la cantidad, a rebajar del precio de mercado, proporcional al tiempo que falta para la descalificación.

La cantidad que se rebaja será mayor cuanto más tiempo quede para la descalificación o desafección de la VPO: cuanto mayor sea ese tiempo, menos valdrán hoy (en el momento de la partición) para el cónyuge adjudicatario de la vivienda, los 140.000 euros de diferencia entre el valor de mercado y el oficial.

El resultado, lógicamente, será el mismo con independencia del tiempo de duración total que tenía el régimen de VPO correspondiente a la vivienda. En cuanto al factor tiempo, solo interesa el número de años que falten para que concluya el régimen de protección pública o para que la vivienda pueda ser descalificada.

De esta forma, mediante el uso de conceptos básicos de matemática financiera podemos llegar a calcular el valor real actual que debe atribuirse a la vivienda protegida a efectos de la liquidación del patrimonio común y que, partiendo del precio de mercado, aplica a este una deducción proporcional al tiempo que falta para la desafección o la descalificación en atención a que, durante ese tiempo, la diferencia entre precio de mercado y precio oficial no puede ser dispuesta o invertida por el cónyuge adjudicatario de la vivienda, como sí puede hacer el otro cónyuge con la cantidad que se le ha adjudicado a él en correspondencia y de la que puede disponer ya.

3.4. Extinción automática del régimen de protección por transcurso del plazo legal de duración del mismo vs. Descalificación voluntaria. Incidencia en el método de valoración

Queda en pie una última cuestión. La STS(1ª) 4 abril 2008 no precisa si la rebaja sobre el precio de mercado debe ser proporcional al tiempo que falte para la descalificación voluntaria o para la automática que se produce por el mero transcurso del plazo legal de duración del régimen de VPO. Y en la praxis judicial posterior a dicha sentencia pueden encontrarse ejemplos que atienden tanto a uno como a otro plazo.

Recuérdese que entre ambos plazos existen algunas diferencias sustanciales:

1. La descalificación voluntaria no es posible en todo tipo de VPO.
2. El plazo para solicitar la descalificación voluntaria, cuando esto sea posible, siempre es menor, lógicamente, al tiempo de duración total del régimen de protección oficial. Ejemplo: VPO con un plazo total de duración del régimen de protección de 30 años, cuya descalificación voluntaria puede solicitarse una vez transcurridos los primeros 10 años desde la calificación definitiva.
3. La descalificación voluntaria obliga a devolver las ayudas públicas percibidas, lo que no sucede con la extinción del régimen de protección por transcurso de su

plazo legal de duración. Por tanto, la primera tiene unos costes económicos de los que carece la segunda.

Teniendo en cuenta lo anterior, si se realizan los cálculos a partir del tiempo que resta para que concluya el plazo legal de duración del régimen de VPO, habrá que practicar sin más las operaciones que antes he explicado.

Pero si los cálculos se hacen con base en el tiempo que resta para poder solicitar la descalificación voluntaria, deberá deducirse del valor que obtenemos con las anteriores operaciones, el montante de los beneficios económicos recibidos hasta la fecha de la liquidación con sus intereses legales hasta esa misma fecha, dado que el cónyuge adjudicatario de la vivienda tendrá que reintegrarlos a la Administración³⁴.

La solución más correcta desde un punto de vista técnico consistiría en hacer los cálculos considerando al plazo que reste del tiempo de duración legal y hacerlos también atendiendo al plazo que reste para la descalificación voluntaria con deducción de las ayudas recibidas. El valor que habría que atribuir a la VPO en la liquidación de la sociedad de gananciales sería la mayor de las dos cantidades obtenidas. En la práctica,

³⁴ En relación con la fijación de la legítima en la partición de herencia, la STS (1^a) 11 mayo 2001 (*Tol 72898*) atendió al valor de mercado, descontando los costes de descalificación a la época del avalúo. El Tribunal Supremo consideró irrelevante que la vivienda se hubiera vendido por el heredero de acuerdo con el precio legal, *«pues la valoración de los bienes hereditarios no puede en modo alguno dejarse al albur de lo que el vendedor hubiera obtenido por ellos. Los legitimarios (...) tienen derecho a una valoración objetiva»*. Añade que *«tampoco es admisible la sujeción a este fin a los precios legales, que están dados para la venta y el arrendamiento, sin que ello signifique acoger por entero el criterio de la Audiencia, que se atiene al valor del mercado»*. Y lo justificó con el siguiente argumento: *«En efecto, la vivienda de protección oficial tiene un valor en el mercado libre que no coincide con el valor legal. Pero para que entre legalmente en el mercado libre a sus precios, ha de descalificarse, lo que implica devolución de ayudas y subvenciones públicas, que son las que hacen posible esa discordancia entre los precios legales y los precios del mercado en beneficio de los que acceden a esta clase de viviendas.*

La sentencia de esta Sala de 11 de julio de 1.995 declaró, aunque para la valoración de patrimonios conyugales a la hora de disolverse y liquidarse, pero aplicable por una razón de clara analogía a la del patrimonio hereditario, que era procedente la valoración a precios de mercado.

Este criterio se mantiene en esta resolución, si bien se matiza en el sentido de que al valor en cuestión ha de restársele el importe a que asciendan los gastos que lleve consigo la descalificación de la protección oficial en la época de la valoración».

Es interesante destacar que en esta sentencia, precursora de la STS (1^a) 4 abril 2008, en cuanto a la defensa de la aplicación de un criterio ponderado en la valoración de la VPO —aunque en aquella se trataba de la liquidación de la sociedad conyugal y en esta del cálculo de la legítima—, no se alude a la necesidad de rebajar una cantidad proporcional al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección, sino que la minoración del precio de mercado debe producirse *«restándole el importe a que asciendan los gastos que lleve consigo la descalificación de la protección oficial en la época de la valoración»*. Se trata así de determinar el valor real del inmueble en el citado momento, para lo que no puede prescindirse, según entiende el TS, del coste de la eventual descalificación voluntaria de la vivienda.

RAGEL SÁNCHEZ, L.F., *op. cit.*, p. 14, destaca el mérito de esta sentencia, al ser la primera en que el Tribunal Supremo matiza la solución de tasar la vivienda al precio de mercado, rebajando dicho valor en atención al dato trascendental de que, cuando se realiza la tasación, aun no se ha producido la descalificación.

considero que si no hay una diferencia sustancial entre ambas cantidades, será indiferente cuál se haya asumido en el avalúo.

Entre las últimas sentencias dictadas sobre la materia, la SAP Madrid (21ª) de 9 de diciembre de 2014 (JUR 2015/49943), que resuelve un litigio sobre acción de división de VPO común³⁵, corrobora la decisión del Juez de 1ª Instancia que acordó la venta del inmueble en pública subasta con licitadores extraños (salvo acuerdo entre los interesados) por el precio de mercado que se determine previa tasación pericial, del que se deducirán, en su caso, las cantidades aplazadas aún no satisfechas y «*el importe necesario para su descalificación*», que deberá determinarse definitivamente en ejecución de sentencia previo informes de la Dirección General de la Vivienda de la Comunidad de Madrid y del IVIMA.

Para finalizar, debo insistir en que si cualquiera de los cónyuges impugna la valoración efectuada por el contador-partidor o la que se acordó, en su momento, en el convenio regulador de los efectos de la separación o el divorcio, deberá proporcionar datos suficientes para hacer los cálculos o, al menos, las bases concretas para efectuarlos en periodo de ejecución de sentencia cuando no pueda disponerse antes de toda la información.

BIBLIOGRAFIA:

ALEJÁNDREZ PEÑA, Pedro, *Liquidación de bienes gananciales: aspectos prácticos, procesales y sustantivos*, 4ª ed., Lex Nova, Valladolid, 2008.

BELTRÁN DE FELIPE, Miguel, *La intervención administrativa en la vivienda. Aspectos competenciales, de policía y de financiación de las viviendas de protección oficial*, Valladolid, 2000.

BENDITO CAÑIZARES, María Teresa, *Compraventa de viviendas de protección oficial: ¿precio libre?*, Madrid, 1994. CARRASCO PERERA, A., *Derecho de contratos*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2010.

CARRASCO PERERA, Ángel, «Comentario a la Sentencia de 3 de septiembre de 1992», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm.30, ref. 78, pp. 861-873.

³⁵ De acuerdo con oficio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, la vivienda se hallaba calificada definitivamente de vivienda de protección oficial subvencionada con una vigencia de 50 años desde el 20 de septiembre de 1973, según figura en la Cédula de Calificación Definitiva, pudiendo descalificarse anticipadamente. Resultaba preceptiva para toda transmisión la autorización de venta y la renuncia del derecho de tanteo y retracto de la Comunidad de Madrid. El precio oficial máximo de venta era de 1.485,36 euros multiplicado por los metros cuadrados útiles de la vivienda que figuraban en la Cédula de Calificación Definitiva correspondiente.

CARRASCO PERERA, Ángel, CORDERO LOBATO, Encarna y GONZÁLEZ CARRASCO, María Carmen, *Derecho de la construcción y la vivienda*, Madrid, 2005.

CARRASCO PERERA, Ángel, *Derecho de contratos*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2010.

DE VERDA Y BEAMONTE, José Ramón, «Compraventa de vivienda de protección oficial con sobreprecio: ¿una nueva orientación jurisprudencial?», *Revista de Derecho Patrimonial* 4/2000, pp. 145-154.

FRAGA MANDIAN, Antonio, «Sobreprecio en las viviendas de protección oficial», *La Ley*, año XVI, núm. 3928, 8 de diciembre de 1995, pp. 1114-1128.

GARCÍA GIL, Francisco Javier, *La compraventa de vivienda*, Madrid, 1994.

GORDILLO CAÑAS, Antonio, «La nulidad parcial del contrato con precio ilegal», *ADC*, XXVIII-1, 1975, pp. 101-204.

GORDILLO CAÑAS, Antonio, «Precio ilegal: ¿Un salto atrás en la jurisprudencia del Tribunal Supremo? (Comentario a las sentencias de 3 de septiembre y de 14 de octubre de 1992)», *ADC*, t. XLVI-2, 1993, pp. 893-914.

IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe, *Régimen jurídico de la protección a la promoción y adquisición de viviendas*, Pamplona, 2000.

LETE DEL RÍO, José Manuel, «Comentario a la Sentencia de 4 de junio de 1993», *Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 32, 863, pp. 687 y ss.

LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, Carmen, «Venta de viviendas de protección oficial a precio superior o inferior al máximo autorizado. Última doctrina jurisprudencial: validez y eficacia civil en los términos convenidos por las partes (Sentencias 3 de septiembre y 15 octubre 1992 y 14 julio 1993, de la Sala 1^a del Tribunal Supremo)», *RGD*, año L, núm. 594, marzo, 1994, pp. 1775-1798.

LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, CARMEN, *La liquidación de la sociedad de gananciales. Doctrina y jurisprudencia*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1999.

LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, Carmen, *La nulidad contractual. Consecuencias*, Valencia, 1995.

LÓPEZ FERNÁNDEZ, Luis Miguel, «Reflexión en torno a algunos problemas planteados por la venta con sobreprecio de viviendas de protección oficial (a propósito de las Sentencias de la Sala 1^a del Tribunal Supremo de 3 septiembre y 15 octubre 1992)», *ADC*, t. XLVI, fasc. III, 1993, pp. 1373-1400.

LÓPEZ FRÍAS, Ana María, «Clases de nulidad del contrato en Derecho español», *ADC*, XXXXIII-3, 1990, pp. 851-866.

LOSCERTALES FUERTES, Daniel, «La compraventa con precio superior al fijado en viviendas de protección oficial», *Tapia*, Año XII, núm. 67, diciembre 1992.

MARTÍN MELÉNDEZ, María Teresa, «Comentario de la STS de 16 de diciembre de 1995», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 41, abril-agosto 1996.

MARTÍN MELÉNDEZ, María Teresa, *La liquidación de la sociedad de gananciales. Restablecimiento del equilibrio entre masas patrimonial*, McGraw Gil, Madrid, 1995.

MARTÍN PÉREZ, J.A., «Comentario a la Sentencia de 3 de diciembre de 1993», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 34, 1994, pp. 177-190.

MAS BADIA, María Dolores, *Problemas de valoración y precio en las viviendas de protección oficial. Compraventa, arrendamiento, ejecución judicial, liquidación de sociedad de gananciales, partición de herencia y división de cosa común*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2014.

MAS BADIA, María Dolores, «Especialidades de la compraventa de vivienda protegida», en *Tratado de la compraventa. Homenaje al profesor Rodrigo Bercovitz*, CARRASCO PERERA, A. (dir.), T. II, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, pp. 1056-1064.

MAS BADIA, María Dolores, «Reflexiones sobre las limitaciones a la facultad de goce del titular de viviendas de protección oficial», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 19, 2015, pp. 306-341, <http://www.revistabolivianadederecho.org/index.php/rbd/revista-digital-pdf/send/2-nuestras-publicaciones-revista-rbd/28-revista-rbd-n-19-1ra-parte> (consultada el 15 de septiembre de 2015).

MONTERO AROCA, Juan, *Disolución y liquidación de la sociedad de gananciales*, 2ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003 y 4ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2014.

MONTERO FERREIRA, DANIEL, «La valoración de la vivienda protegida madrileña en la liquidación de la sociedad de gananciales», *Revista de Derecho UNED*, núm. 12, 2013, pp. 525-559.

PÉREZ UREÑA, Antonio Alberto, «La valoración de la vivienda de protección oficial en la liquidación de gananciales, a la luz de la praxis judicial», *El Derecho-Tribuna*, 1-XI-2012, pp. 1-8.

RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe, «Los distintos criterios utilizados para tasar una vivienda de protección oficial en la liquidación de la sociedad de gananciales», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 3/2009.

RAMS ALBESA, Joaquín José, «Comentario de la STS de 20 de mayo de 1985», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 8, 1985, pp. 2669-2678.

REBOLLEDO VARELA, Ángel Luis, «Comentario de la STS de 10 de octubre de 1994», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 37, ref. 1001.

REBOLLEDO VARELA, Ángel Luis, «Las Viviendas de Protección Oficial: aproximación a su régimen jurídico», *Derecho Privado y Constitución*, núm. 6, 1995, pp. 168-176.

REBOLLEDO VARELA, Ángel Luis, «Las controversias sobre adjudicaciones y pago de deudas en la liquidación de la sociedad de gananciales: aspectos sustantivos del artículo 810 LEC», en *El Derecho de familia ante la crisis económica*, Dykinson, Madrid, pp. 11-106.

RIVERA FERNÁNDEZ, Manuel, *Disolución y liquidación de la sociedad de gananciales*, Dilex, Madrid, 2010.

RUBIO TORRANO, Enrique, «El sobreprecio en las viviendas de protección oficial», *Aranzadi Civil*, núm. 4, febrero 1993-I, pp. 1869 y ss.

RUBIO TORRANO, Enrique, «Liquidación de gananciales y valor de Vivienda de Protección Oficial», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 12/2008.

SAINZ MORENO, Fernando, «La restitución del precio indebidamente cobrado ¿cuestión civil o cuestión administrativa?», *REDA*, 16, 1978, pp. 63-68.

SERRANO ALONSO, Eduardo, *La liquidación de la sociedad de gananciales en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, 1997.

SERRANO DE NICOLÁS, Ángel, *Los arrendamientos de viviendas de protección oficial según la nueva legislación*, Barcelona 1998.

TORNOS MAS, Joaquín, *Régimen jurídico de la intervención de los poderes públicos en relación con los precios y las tarifas*, Bolonia, 1982.

TORRALBA SORIANO, Vicente, «Causa ilícita; exposición sistemática de la jurisprudencia del Tribunal Supremo», *ADC*, XIX-3, 1966, pp. 661-708.

VÁZQUEZ DE CASTRO, Eduardo, *Precio y renta en las viviendas de protección oficial (Doctrina y jurisprudencia)*, 2^a edición, Aranzadi, Elcano, 2001.

Fecha de recepción: 16.09.2015

Fecha de aceptación: 15.12.2015