

CIVIL

CARMEN NÚÑEZ Y VERÓNICA DEL CARPIO*

I VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. VENTA. PROHIBICIÓN DE SOBREPRECIO. VALIDEZ DEL CONTRATO. TS (SALA 1.ª)

a) Sentencia de 3 de septiembre de 1992. Ponente: Sr. Marina Martínez-Pardo. Los hechos se deducen de los Fundamentos de Derecho. El TS admite el recurso anulando la sentencia de la audiencia.

«*Primero.*—El presente litigio dimana de un contrato de compraventa de vivienda de protección oficial, en el que las partes, tras hacer constar explícitamente la naturaleza del piso, convinieron un precio superior al establecido en la legislación protectora y, una vez firmado el contrato, el comprador solicitó judicialmente que se condenara al vendedor a entregar la vivienda y a otorgar escritura pública por el precio fijado en las disposiciones administrativas. El Juzgado, tras desestimar la excepción de litisconsorcio pasivo necesaria planteada por los demandados, desestimó la demanda por apreciar mala fe en ambas partes: en el vendedor, el propósito de obtener un lucro ilícito por precio excesivo, y en el comprador el propósito de no pagar el precio convenido simulando así una aceptación maliciosa que afecta a la esencia del contrato. Dio lugar el Juzgado a la reconvenición y declaró la nulidad de la compraventa obligando a la devolución de las cantidades percibidas por el vendedor al tiempo que acordó deducir testimonio para conocimiento del Instituto de la Vivienda de Madrid y que, dentro de sus competencias, resuelva lo procedente.

La Audiencia, antes de decidir en apelación, planteó de nuevo el estudio de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario por entender que su carácter

* Departamento de Derecho Civil. Facultad de Derecho. UNED.

público permite estudiarla «ex officio», pero llegó a la misma conclusión desestimatoria: rechazó la excepción porque el hecho de que la vendedora de la vivienda de protección oficial ante la decisión de los compradores de no pagar más que el precio oficial, hubiera resuelto el contrato previo requerimiento al amparo del art. 1.504 y a continuación vendido nuevamente la vivienda, en nada afecta al presente litigio sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder al segundo comprador en cuanto la sentencia que se dicte contraríe sus intereses. Respecto al fondo del asunto, la Audiencia razonó que la vendedora había adquirido la vivienda «por un precio y condiciones absolutamente singulares, derivadas del especial régimen jurídico aplicable a las viviendas de protección oficial», que obviamente conocía, por lo que actuó con propósito claro de obtener beneficio injusto que no puede ser amparado por el ordenamiento y que, si bien los compradores demandantes conocían el carácter de la vivienda de protección oficial, no se ha acreditado en momento alguno que supieran que el precio excedía al autorizado o cual era efectivamente el precio. A ello añade la sentencia de la Audiencia que la afirmación con la vendedora de que de haber sido consciente de la limitación del precio no hubiera vendido la vivienda, queda destruida por el hecho de que tras ser requerida notarialmente por los compradores para que aceptara como precio el oficial, vendió nuevamente la vivienda con respeto a la tasa legal. Y concluye la Audiencia poniendo de manifiesto que no se entiende que el Juzgado, tras declarar en los fundamentos jurídicos que por la maliciosa actuación de la apelada (vendedora, demandada y hoy recurrente) debe desestimarse la reconvencción, sin embargo la estima en la parte dispositiva de la sentencia. Destaca también la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con cita de las sentencias de 9 de marzo de 1977 y 11 de mayo de 1979 según las cuales la contravención del precio de la venta lleva aparejada la nulidad en cuanto sea excesivo, pero no la nulidad de la compraventa, porque, en tal caso, se beneficia el transgresor de la norma en perjuicio de las clases sociales más necesitadas.

Segundo.—Contra dicha sentencia se interpone el presente recurso por seis motivos antes de cuyo examen conviene hacer determinadas precisiones:

A) Ambos contratantes conocían la condición de vivienda de protección oficial, así como que tales viviendas tienen un precio fijado oficialmente para la venta.

B) De este evidente conocimiento hay que partir, aunque sea posible que alguno de los contratantes o ambos desconocieran las consecuencias jurídicas de haber declarado paladinamente en el contrato tanto el carácter de vivienda protegida como el precio en el cual las partes consiguieron el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y el precio. Sólo así se podrá dar a las partes la congruente respuesta jurídica que postulan.

C) Partiendo de dicha realidad comercial, puede iniciarse el estudio del suplico de los respectivos escritos fundamentales y su confrontación con lo resuelto en la apelación y el derecho aplicable.

El actor, hoy recurrido, pidió que se declarara nula la obligación de satisfacer cualquier cantidad superior a 1.746.863 pesetas (precio fijado por la Administración) y la validez y perfección en todas sus otras partes del contrato de compraventa y se condenara a la vendedora a poner en poder y posesión a título de dueño de la vivienda sita en la calle (...), de esta capital, con entrega a la contraparte de la restante cantidad de 1.346.863 pesetas. En suma, que se le entregara la vivienda pagando la diferencia entre el precio oficial y las 400.000 pesetas que tenía abonadas a la firma del contrato.

La vendedora respecto al fondo pidió «que se declarara no haber lugar a la demanda y sí a la reconvencción formulada», en la que pedía «la total nulidad e inexistencia del contrato de fecha 21 de mayo de 1986, o en su defecto, que el mismo está válidamente resuelto y no debe surtir efecto alguno salvo la devolución a los demandantes de la cantidad entregada a cuenta del precio a la firma del contrato». En resumen, se pide la desestimación de la demanda, la declaración de inexistencia del contrato y, subsidiariamente, la resolución por incumplimiento de la obligación de pago del precio.

Tercero.—De lo expuesto anteriormente se desprende que en el contrato concurrieron los elementos exigidos por el art. 1.261 del Código Civil y no se da la inexistencia postulada por la demandada por ausencia de consentimiento, pero como el precio se pactó conculcando disposiciones legales, procede analizar cuáles son las consecuencias de tal violación.

Según el Código Civil (art. 6.3) son nulos los actos contrarios a una norma prohibitiva salvo que la ley disponga otra cosa para caso de contravención, y como la cuestión relativa a viviendas de protección oficial tiene tratamiento específico, a sus leyes ha de acudir. Según el art. 28 del Real Decreto 2.960/1976, Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, la cuantía máxima de los precios de venta de viviendas acogidas a esta Ley no excederá de los límites que se determinen en las disposiciones que lo desarrollen, y según el art. 29 queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador.

La infracción de tales disposiciones tiene la consideración de falta muy grave y las sanciones se establecen en los arts. 35 y 36. Tras unas pecuniarias (art. 35) que se elevan hasta 250.000 pesetas y unas sanciones genuinamente aplicables a los promotores y constructores, se dice en el art. 36 que las infracciones graves y muy graves podrán ser sancionadas, siempre que las sanciones recaigan sobre los responsables de las mismas, además: d) Con el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas de los adquirentes, y e) Con la descalificación de la vivienda. Este régimen de sanciones comporta que la propia ley reconoce la validez civil de los contratos, bien que con las sanciones cuya finalidad es el castigo del infractor, máxime si es el promotor o constructor, pero en ningún caso cabe utilizar el régimen sancionador para

convertir la sanción en una fuente de lucro de quien «compró a sabiendas de que colabora necesariamente en la violación de la norma, pues en tal caso el comprador induce a vender, sin que pueda calificarse tal venta, como hace la Audiencia, de medio utilizado por el vendedor para obtener un lucro ilícito, ni de acto en perjuicio de las clases sociales débiles o necesitadas. Tales afirmaciones son aventuradas y gratuitas, puesto que nada se ha discutido ni probado al respecto. La verdadera defensa del interés social se consigue también procurando por vía judicial armonizar la realidad contractual con los contenidos documentales, haciendo cada vez menos apetecibles las simulaciones, las fiducias o los pactos secretos que una realidad social evidente permite afirmar que son frecuentes. Y no puede tampoco permanecer al margen de una ley que permite la solicitud explícita y la sanción de descalificación de la vivienda, por cuyos cauces cabe vender soportando todos los efectos sancionadores y restitutivos de los beneficios obtenidos fiscalmente o por línea de subsidios, que es y no otro debe ser el efecto sancionador en el caso de autos. Como «obiter dicta», pero de singular importancia y carácter, debe hacerse constar la corriente social coincidente con la actividad prelegislativa plasmada en el Anteproyecto de ley de arrendamientos urbanos elaborado por los ministerios de Justicia y Transportes y Urbanismo el 22 de julio de 1992, en cuya Disposición Adicional Primera, número 6.º, párrafo 2.º, se dice que a partir de la vigencia de la presente ley, la vivienda de protección oficial acogidas al RDL 31/1978 no podrán venderse durante el plazo de duración del régimen legal sin cancelar el préstamo cualificado y recabar autorización de venta de la Administración competente en cada caso, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos con los intereses legales desde el momento de su percepción.

Todo ello a tono con el régimen de libertad de mercado compatible con las limitaciones sociales.

Cuarto.—Si como se ha expuesto, hubo conformidad en la cosa y el precio, ambos contratantes conjuntamente violaron la legislación administrativa, no puede el actor en su solo provecho obtener la rectificación del precio, pues ello entrañaría pretender que por vía judicial se alterase el contenido y alcance del consentimiento de la contraparte, que se alterasen las recíprocas prestaciones y que la consecuencia beneficie a quien también fue infractor. Declarar, como hace la Audiencia por vía de «obiter dicta», que existió voluntad de la parte vendedora de vender a precio oficial por haber ésta intentado una segunda venta aparentemente legal, es afirmar que la supuesta segunda venta fue un ejemplo más de la simulación con que se hacen estos contratos o un ejercicio de la libertad de elegir al beneficiario del bajo precio cuando la ley impide vender a precio de mercado, pero sobre todo no puede ignorarse que tanto el Juez como la Audiencia desestimaron la excepción de litisconsorcio pasivo necesario por no afectar la sentencia a esa segunda venta sobre cuyo contenido nada puede afirmarse sin oír al supuesto segundo comprador.

Quinto.—Consecuencia de lo anterior es la conclusión de qué sentencia de la Audiencia infringe el art. 1.256 del Código Civil al permitir que el comprador altere con su actuación el equilibrio de las prestaciones y, con ello, rompa el principio de que los contratos no pueden quedar al arbitrio de una de las partes, lo cual determina la casación de la sentencia, pero sin más efecto que la desestimación de la demanda. La reconversión no puede prosperar porque, como se ha dicho, concurren los elementos del contrato y no se han infringido ni los arts. 1.265 y 1.266 ni el 1.269 que se alegan como infringidos en los motivos del recurso.

En definitiva, puede afirmarse que no infringe precepto alguno la sentencia de la Audiencia en cuanto desestima la reconversión a cuyo través se solicita la nulidad de la compraventa, que no es inexistente el contrato, pues en él se dan todos los requisitos de validez, pero como el consentimiento se da por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y el precio, sólo existirá este consentimiento en tanto en cuanto se admita que tuvo como causa la percepción del precio pactado, y como llegar a otra conclusión comporta dejar al arbitrio de este concreto comprador el contenido del contrato, se infringe el citado art. 1.256 o se infringe el art. 1.281 por no tener en cuenta la voluntad manifestada, verdadera intención de los contratantes. Por ello son de estimar los motivos 3.º y 6.º, en los que se denuncia la infracción de tales preceptos, y procede la casación de la sentencia, porque no se puede por vía judicial alterar el contenido sustancial de los contratos tal como fueron pactados, y si bien es cierto que cabe declarar la nulidad de alguna cláusula o de parte de ella, eso solamente se admite cuando la cláusula no es esencial y el precio lo es.

En el caso de autos, en que aún no ha habido consumación por faltar la tradición, procede desestimar la demanda en cuanto solicita la alteración de precio y pide la entrega de la cosa mediante pago de 1.346.863 pesetas en lugar de las pactadas, que son las que se han de pagar; sin que ello entrañe ruptura esencial con la jurisprudencia anterior, pues las sentencias no fueron dictadas en casos como el presente en que no estaba consumado el contrato, ambas partes conocían su objeto y no consta que ninguno de ellos se viera compelido a aceptar algo no querido.»

b) Sentencia de 14 de octubre de 1992. Ponente: Sr. Barcala Trillo-Figueroa. Los hechos se deducen de los Fundamentos de Derecho. El TS da lugar al recurso casando la sentencia de la audiencia.

Fundamentos de Derecho

Primero.—En el juicio declarativo de menor cuantía promovido por doña Matilde A. G., que fue sustituida por causa de fallecimiento de la misma por sus

herederos don José Luis y don Manuel A. G., contra los esposos don Matías G.G. y doña Pilar N. C., sobre resolución de contrato de compraventa, se formularon las siguientes alegaciones fácticas, expuestas en síntesis: 1.^a Doña Matilde A. G. era propietaria de la vivienda sita en la Avenida de la Hacienda de Pavones, adquirida, por compraventa, mediante escritura otorgada por el Instituto Nacional de la Vivienda en 14 de julio de 1978. 2.^a En 4 de marzo de 1985, doña Matilde A. G. encarga la venta de la vivienda a CIBERSA, Financiación y Servicios Inmobiliarios. 3.^a Doña Matilde A. G. en 19 de febrero de 1985 se dirigió al Instituto de la Vivienda de Madrid en solicitud de la escritura de cancelación de hipoteca, y en 5 de julio de dicho año solicitó del propio organismo la descalificación de la vivienda. 4.^a El 13 de mayo de 1985, doña Matilde A. G. firmó con el matrimonio demandado un contrato de compraventa de la referida vivienda, por el precio de 4.900.000 pesetas, de las cuales, según se convino con la Inmobiliaria, 400.000 pesetas eran en concepto de comisión. 5.^a El 14 de agosto de 1985 se llevó a cabo la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, otorgada por el Instituto Nacional de la Vivienda. 6.^a En 7 de noviembre de 1986 y con retraso meramente burocrático, se obtuvo de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid la descalificación de la vivienda de protección oficial. 7.^a En 27 de junio de 1985, doña Matilde A. G. firmó junto con doña Carmen T. T. una promesa bilateral de compraventa, comprometiéndose la primera a comprar a la segunda determinada vivienda de su propiedad, entregándole a la firma del compromiso la cantidad de 1.200.000 pesetas. 8.^a Según constaba en la estipulación 2.^a letra «d)» del contrato de 13 de mayo de 1985, la parte compradora, actual demandada, aplazó el pago de 3.300.000 pesetas en un plazo de sesenta días, renovables, como máximo, a otros treinta, y para hacer frente a dicho pago se comprometió a gestionar la solicitud de un crédito por aquel importe. 9.^a Transcurrido el referido plazo sin que los compradores dieran muestras de satisfacer la cantidad adecuada, el 10 de marzo de 1986 se les requirió formalmente de pago por medio de notario. 10.^a Obtenida la descalificación, este hecho se puso en conocimiento de la parte compradora, así como de la entidad crediticia Citibank, a la que se dirigió el comprador en solicitud de su crédito. 11.^a En el momento de la firma del contrato de 13 de mayo de 1985, la parte compradora tenía conocimiento de que sobre la vivienda pesaba la hipoteca a que se ha hecho referencia y de las gestiones que se estaban realizando a los efectos de levantar la calificación de protección oficial, cuyo expediente se inició en 19 de febrero de 1985, por lo que fue una sorpresa para doña Matilde A. G. el recibir del JD número 28 una cédula para emplazarla a un acto de conciliación, en el que se le requería, entre otras pretensiones, para que «devolviera lo indebidamente cobrado» al tratarse de una vivienda de protección oficial. La pretensión resolutoria de la compraventa fue reconvenida por el matrimonio en el sentido de que se declarase cuanto sigue: a) nulidad parcial del contrato de 13 de mayo de 1985, en lo referente a la determinación del precio contractual, y estableciéndose como precio legal el de 999.419 pesetas, que era el máximo en la fecha de la firma del contrato; b) nulidad de la obligación de abonar los intereses integrados en las cambiales referenciadas en el contrato; c) nulidad de la

resolución contractual instada mediante acta notarial de requerimiento de 10 de marzo de 1986, y d) validez y eficacia del resto del contrato, así como en el sentido de que se condenase a la actora a: 1) estar y pasar por las anteriores declaraciones; 2) pagar la suma de 852.601 pesetas, cantidad en exceso del precio legal, cobrada indebidamente; 3) pagar los intereses legales correspondientes a la cantidad antedicha; 4) entregar la vivienda en cuestión, libre de inquilinos, cargas y al corriente de impuestos y contribuciones; 5) otorgar la escritura pública de dicha vivienda en cuestión, en el precio legal máximo ya indicado, y 6) las costas. El JPI Madrid, número 14, por sentencia de 3 de septiembre de 1988, con desestimación de la reconversión y estimación de la demanda, resolvió el contrato de compraventa, debiendo la parte actora entregar a la adquirente la totalidad del precio recibido a cuenta, cuya sentencia fue revocada por la dictada en 25 de enero de 1990 por la Sección 10 de la AP Madrid, en el sentido de: declarar ser válido y eficaz el contrato de compraventa de 13 de mayo de 1985, sin que el precio de dicho contrato pueda ser superior a 999.419 pesetas, y siendo nulas las cláusulas por las que se fija un precio mayor y su forma de pago, y condenarse a la parte demandante a estar y pasar por dichas declaraciones, a que otorgue escritura pública del contrato, entregue a los adquirentes la vivienda y les restituya las cantidades que haya podido percibir de más sobre el precio máximo del contrato, que se fijarán en ejecución de sentencia. Y de esta segunda resolución la recurrida en casación por don José Luis y don Manuel A. G.

Segundo.—En el recurso se formulan dos motivos, amparado el primero de ellos en el art. 1.692.4 LEC, por error en la apreciación de la prueba al no haberse tenido en cuenta los documentos acompañados al escrito de demanda, señalados como números 3, 4 y 5, que demuestran la equivocación del Tribunal *a quo* al interpretar el documento privado de compraventa, llegando a la conclusión de que la vivienda ha de considerarse de protección oficial y acordando un precio máximo de venta de 999.914 pesetas, dando validez al contrato. Se viene a argumentar que en el contrato hay mención de la condición de vivienda de protección oficial, pues se dice que fue otorgado por el Instituto Nacional de la Vivienda, resultando evidente que los compradores conocían su calificación de protección oficial, y que eran conscientes de que doña Matilde A. G. estaba tramitando su descalificación, con carácter previo al otorgamiento del documento, pero sin género de dudas, lo que lleva a equivocación al Tribunal de Instancia, tras admitir la descalificación de la vivienda, es considerar que el acto administrativo es posterior al del contrato, sin tener en cuenta que la iniciación de la descalificación es anterior a la fecha no sólo de dicho contrato, sino inclusive a la de la firma de la exclusiva de compraventa, lo que determina que aquella era un compromiso contraído por la vendedora, y para cuya consecuencia hubo de pagar la hipoteca en su día concedida y los impuestos de transmisiones patrimoniales, y de admitirse la tesis del Tribunal se daría lugar al contrario-sentido de que los compradores se verían beneficiados especulativamente sin pagar cantidad alguna por la descalificación, habiendo soportado la transmitente todos los pagos de la misma, y los citados documentos prueban la intención

indubitada de doña Matilde A. G. de conseguir la descalificación de la vivienda antes de comprometer su venta, y el conocimiento pleno de los compradores de que la compra se efectuaba libre de la carga de protección oficial, por otro lado necesaria para la consecución de cualquier tipo de crédito real sobre el inmueble.

Tercero.—El examen del motivo requiere una previa puntualización en torno a los fundamentos de derecho tercero y cuarto de la sentencia recurrida, en cuanto que de ellos se desprenden tres afirmaciones: que se ha obtenido la descalificación de la vivienda, que el acto administrativo (se refiere, sin duda, al descalificador) es posterior a la compraventa (7 de noviembre de 1986) y que, al tiempo de concertarse la compraventa, no se había iniciado siquiera el expediente, pero la parte final del tercer fundamento, atendiendo a su redacción, induce a la duda de si el Tribunal *a quo* se está refiriendo a que en el contrato no hay reserva ni mención de la descalificación, ni existe prueba de su conocimiento por los compradores, o si, en cierto modo, este desconocimiento se refería, también, a la condición de vivienda protegida que tenía la figurada en el contrato. Pues bien, con independencia de que la simple lectura del contrato de 13 de mayo de 1985, es reveladora de que la vivienda objeto de transmisión estaba sometida al régimen propio de las viviendas de protección oficial, ya que, incluso, se alude a la existencia de una hipoteca a favor del Instituto Nacional de la Vivienda, es lo cierto que los documentos citados en el motivo evidencian de manera inequívoca que los trámites obligados, con carácter previo, para la obtención de la descalificación fueron iniciados con anterioridad a la fecha del contrato: así, en 19 de febrero de 1985, doña Matilde A. G. solicita del director general del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda se practique la liquidación procedente respecto a la hipoteca para que, una vez satisfecha, se otorgue la escritura de su cancelación (documento número 3), y en 20 de marzo de 1985 por el Instituto de la Vivienda de Madrid es contestada la referida solicitud, y se comunica que la misma ha sido remitida a la Subdirección General de Administración del IPVV para su tramitación (documento número 4), evidenciándose, asimismo, que en 5 de julio de 1985 doña Matilde A. G. cursa solicitud a la Dirección General del Instituto de la Vivienda de Madrid para la descalificación de la vivienda al estar realizada su amortización total (documento número 5), y de aquí que, acreditado el error del Tribunal *a quo* a que se hizo mención, falta de iniciación del expediente descalificador, resulta procedente la estimación del primer motivo del recurso y la consecuente casación de la sentencia recurrida, sin necesidad, por tanto, de entrar en el estudio del segundo formulado en el recurso.

Cuarto.—Recobrada la jurisdicción por la Sala en punto a conocer de las cuestiones litigiosas en su totalidad, la primera a resolver es la relativa a la excepción dilatoria de litispendencia planteada en el escrito de contestación a la demanda a tenor del art. 533.5 LEC y fundada en que entre las mismas partes y sobre igual objeto se sigue un procedimiento declarativo de menor cuantía, con el número 1.248/1987, ante el JPI Madrid, número 3, en el que la relación

jurídico-procesal quedó constituida el 29 de diciembre de 1987, fecha en que se notificó y dio traslado de la demanda a doña Matilde A. G., mientras que en el presente el traslado de la demanda se efectuó el 26 de enero de 1988. La excepción carece de viabilidad, toda vez que la demanda en la presente litis se presentó para reparto en la fecha de 20 de julio de 1987, o sea, con anterioridad a la iniciación de ese otro procedimiento, aunque fuera contestada después en razón a las incidencias procesales que figuran en los autos.

Quinto.—Rechazada la excepción de referencia y entrando, por consiguiente, en el estudio del fondo litigioso, resulta procedente relacionar los hechos más substanciales que han de estimarse acreditados: 1) Por escritura otorgada en 19 de junio de 1978, doña Matilde A. G. adquirió del Instituto Nacional de la Vivienda la propiedad de la vivienda sita en la Avenida de la Hacienda de Pavones, de Madrid, por valor de 479.752 pesetas, calificada de vivienda de protección oficial, cuya inscripción obra en el Registro de la Propiedad número 8 de Madrid. 2) En 19 de febrero de 1985, doña Matilde A. G. solicitó del director general del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda que se practicara la liquidación correspondiente a la hipoteca que gravaba la referida vivienda a favor del IPPV, a fin de proceder a su cancelación. 3) En 4 de marzo de 1985, interesando a la expresa propietaria la venta del inmueble, encargó la gestión de tal operación, con carácter de exclusiva, a la entidad CIBERSA, Financiación y Servicios Inmobiliarios. 4) En 20 de marzo de 1985, el Instituto de la Vivienda de Madrid participó a doña Matilde A. G. que su solicitud de amortización anticipada del crédito hipotecario de la vivienda había sido remitida a la Subdirección General de Administración del IPPV para su tramitación. 5) En 13 de marzo de 1985, doña Matilde A. G. y don Matías G. G. y su esposa doña Pilar N. C. suscribieron contrato privado de compraventa, por el cual la primera vendía al citado matrimonio la vivienda en cuestión por el precio de 4.900.000 pesetas, a abonar en la forma aplazada que se reseñaba en el contrato, y en el que, entre sus distintas estipulaciones, se convino: que una de las cantidades objeto de aplazamiento, la ascendente a 3.300.000 pesetas, sería abonada en un plazo de sesenta días renovables como máximo a otros treinta, y que dicho pago, la parte compradora se comprometía a gestionar la solicitud de un crédito, y ambas partes contratantes acordaron, a esos efectos, facilitarse la gestión de dicho crédito mediante la entrega mutua de toda la documentación exigida por la entidad crediticia (estipulación segunda, ap. d), que la vendedora se comprometía a cancelar, antes de noventa días, la hipoteca existente a favor del Instituto Nacional de la Vivienda (estipulación tercera), que una vez cumplida la estipulación segunda de compra a favor de los compradores (estipulación sexta), y que para el caso de que la parte compradora incumpliese las obligaciones reseñadas en la estipulación segunda, la vendedora podría optar, según el art. 1.224 CC, entre el cumplimiento o la resolución del contrato (estipulación séptima). 6) En 5 de julio de 1985, doña Matilde A. G. solicitó de la Dirección Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid, la descalificación de la vivienda, al haber realizado la amortización total de la misma. 7) En 14 de agosto de 1985, se otorgó por el precitado Instituto a favor de doña Matilde A.

G. escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca. 8) En 10 de marzo de 1986, doña Matilde A. G., por conducto notarial, requirió a los compradores para que en el improrrogable plazo de diez días le abonaran la cantidad de 3.300.000 pesetas, total adeudado a la misma por la compra del piso, haciéndoles saber que, en caso contrario, se optaría por la resolución de la compraventa, cuyo requerimiento fue contestado por don Matías G. G. en el sentido de estar dispuesto a pagar el importe adeudado, siempre y cuando doña Matilde A. G. presente la Cédula de Calificación Definitiva del piso a la entidad Citibank, donde le estaban tramitando el pertinente crédito para poder pagar la cantidad adeudada, sin cuya Cédula no se le concedía. 9) En 7 de noviembre de 1986, el tan repetido Instituto Nacional de la Vivienda de Madrid acordó descalificar la vivienda de referencia, y 10) según información facilitada a doña Pilar N. C. por el Instituto Nacional de la Vivienda de Madrid, en 20 de noviembre de 1986, el precio legal de venta de la vivienda litigiosa sería el que resultase de aplicar al que figure en la escritura de compraventa (479.752 pesetas) la cuarta parte del porcentaje de aumento que haya experimentado el módulo entre la fecha de calificación definitiva y el año 1985, cuyo porcentaje de aumento era el de 108,32 por 100.

Sexto.—En virtud de lo dispuesto en el art. 1.445 CC, la perfección del contrato de compraventa es consecuencia de una concurrencia de voluntades, la del vendedor y la del comprador, y de una coincidencia entre su objeto y el precio, siendo esto lo acontecido en el caso de autos, si bien la compraventa se efectuó bajo fórmulas de precio aplazado, teniendo lugar la transmisión cuando el precio convenido se hiciese efectivo en su totalidad, y de ello, que en el contrato se observaron los elementos exigidos en el art. 1.261 CC; sin embargo, como el precio convenido en el contrato de 13 de mayo de 1985 se pactó conculcando disposiciones legales, según evidencian los hechos estimados probados, procede analizar cuáles fuesen los efectos y consecuencia de la violación, máxime cuando el CC, en su art. 6.3, tiene dispuesto que «los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellos se establezca un efecto distinto para el caso de contravención». Por tanto, habrá de acudirse al tratamiento específico prevenido para las viviendas de protección oficial.

Séptimo.—La regulación específica para las viviendas de la indicada naturaleza se encuentra constituida, fundamentalmente, por el RD 2.960/1976, de 12 de noviembre, aprobatorio del texto refundido de la legislación de Viviendas de Protección Oficial, siendo de destacar sus arts. 28 y 29, al establecerse que la cuantía máxima de los precios de venta de las viviendas acogidos a esta ley no excederá de los límites que se determinan en las disposiciones que la desarrollen, y que queda absolutamente prohibido el percibo de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a las que legal y reglamentariamente corresponda satisfacer al comprador. La infracción de tales disposiciones está considerada como de falta muy grave, estando comprendidas las sanciones en los arts. 35 y 36, pero el establecimiento de un régimen de sanciones viene a comportar,

indudablemente, el reconocimiento de la validez civil de los contratos celebrados, y, por otro, que no implicaría la nulidad de que habla el art. 1.305 CC, y, además, son de tener en cuenta los arts. 1.255 y 1.256 de dicho texto legal, que preconizan, de modo respectivo, la libertad contractual y la imposibilidad de dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez y el cumplimiento de los contratos.

Octavo.—Cuantas consideraciones han sido hechas conducen a tener por válido y eficaz el contrato litigioso en la totalidad de las estipulaciones que contienen; no obstante, el señalamiento de un precio superior al legal establecido, pues lo contrario entrañaría alterar esencialmente el equilibrio de las prestaciones convenidas libremente entre las partes. La declarada eficacia no puede quedar desvirtuada por el hecho de que la estipulación séptima del contrato contemplase la aplicación del art. 1.124 CC por incumplimiento de la obligación de pago del precio, ni por el hecho, tampoco, del requerimiento notarial realizado, en 20 de marzo de 1986, a los compradores a instancia de la vendedora, pues a este respecto es doctrina jurisprudencial de general conocimiento la concierne a que los arts. 1.124 y 1.504 CC no se eluden entre sí, sino que se complementan, en el sentido de que la regla que, con carácter general, para toda clase de obligaciones recíprocas contiene el primero, hace aplicación de modo específico y concreto el segundo, cuando se trata de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, lo que origina que para el éxito de la acción resolutoria regulada en el art. 1.504 hayan de concurrir los requisitos que para el ejercicio de la del 1.124 consideró indispensable la jurisprudencia de la Sala, entre ellos el de que quien inste la resolución haya cumplido por su parte las obligaciones que le incumbían, pues no tiene derecho a pedir la resolución el contratante incumplidor de sus obligaciones, doctrina la así expuesta que es de cabal aplicación al caso de autos, ya que la actora-vendedora no puede atribuirse un exacto cumplimiento de la totalidad de las estipulaciones contractuales, desde el momento en que dejó de presentar la Cédula de Calificación Definitiva del piso a la entidad «Citibank» para la consecución del crédito por la contraparte a fin de poder pagar la cantidad adeudada, cuya obligación de presentación correspondía a la requirente a tenor de la estipulación 2.^a d) del contrato. Lo así razonado comporta, inevitablemente, la desestimación de la demanda promovida por doña Matilde A. G., ya que la acción ejercitada limitó su pedimento a la resolución del contrato de compraventa, con los daños y perjuicios derivados de dicha resolución, y comporta, al propio tiempo, la desestimación de la reconvencción articulada por don Matías G. G. y doña Pilar N. C. en cuanto que su pronunciamiento substancial iba dirigido a obtener la nulidad parcial del contrato para establecer, de ese modo, como precio legal de la compraventa, el de 999.419 pesetas, y los restantes estaban en función de ese principal, y todo ello, claro está, de las pertinentes acciones que pudieran corresponder a los contendientes en orden al cumplimiento total del contrato.

Noveno.—La solución adoptada se encuentra en línea con la aplicada por la Sala en la reciente sentencia de 3 de septiembre de 1992, y de acuerdo con ella,

la presente deberá ponerse en conocimiento, mediante la remisión del oportuno testimonio, de la correspondiente autoridad administrativa a los efectos procedentes. Examinando, por último, el tema de las costas, en razón a la desestimación de las respectivas pretensiones de las partes, habría de aplicar, en principio, el criterio del vencimiento que previene el art. 523 LEC; sin embargo, la complejidad de las cuestiones planteadas y la peculiar postura mantenida por las partes en el cumplimiento de las obligaciones legales y contractuales que les incumbían aconsejan no haber declaración expresa alguna acerca de las causadas en primera instancia, sin que proceda hacerlo, tampoco, en relación con las de la segunda instancia, a tenor de lo preceptuado en el art. 710, y por lo que respecto a las de casación, es de observar lo dispuesto en el art. 1.715.4, es decir, que cada parte satisfaga las suyas, ya que se declaró haber lugar de recurso.

Fallamos

Que declarando haber lugar al recurso de casación interpuesto por la procuradora señora Jiménez Sanmillán, en nombre y representación de don José Luis y don Manuel A. G., en calidad de sucesores de doña Matilde A. G., contra la sentencia de 25 de enero de 1990, dictada por la sección 10 de la AP Madrid, debemos casar y casamos dicha sentencia, y revocando, como revocamos, la pronunciada en 3 de septiembre de 1988 por el JPI Madrid, número 14, y rechazando la excepción de litispendencia planteada, debemos desestimar y desestimamos la demanda interpuesta por doña Matilde A. G. contra los esposos don Matías G. G. y doña Pilar N. C., y, asimismo, debemos desestimar, como desestimamos, la reconvencción deducida por los referidos esposos contra la expresada doña Matilde A. G., absolviendo a los mencionados litigantes de las respectivas pretensiones formuladas entre sí, y todo ello sin hacer ninguna declaración expresa acerca de las costas causadas en primera y segunda instancia, debiendo cada parte satisfacer las suyas en el recurso. Se acuerda, por último, comunicar la presente sentencia, mediante remisión del oportuno testimonio de la Autoridad Administrativa que corresponda, a los efectos pertinentes.

Comentario

En ambas sentencias el TS ha mantenido la validez de los respectivos contratos, a pesar de que se había pactado un precio superior al fijado en las disposiciones legales que regulan la materia, rompiendo con ello, al menos en apariencia, una línea que ha sido constante en nuestro Alto Tribunal en los últimos años.

Hasta la fecha de la primera sentencia objeto del comentario, la jurisprudencia venía aplicando el criterio de la nulidad parcial consistente en mantener la eficacia del contrato, anulando únicamente el precio convenido, pero sólo en la parte que excediese del fijado en la legislación protectora, dando entrada de esta forma al principio de conservación del negocio.

Con la normativa sobre precios, el legislador limita la libertad de los contratantes pero, en un intento de mantener esa libertad, trata de impedir que si una de las partes es más débil pueda resultar perjudicada por la superioridad económica de la contraparte al imponer ésta unas condiciones que aquélla no puede discutir, procurando así mantener la igualdad entre ambas.

Sin embargo, en estos dos fallos el TS no ha seguido el criterio antes apuntado en base a las especiales circunstancias que en ellos concurren. Concretamente la sentencia de septiembre de 1992 aún no se había consumado el contrato, pues faltaba la tradición. Y así declara en el tercer Fundamento de Derecho que: «en ningún caso cabe utilizar el régimen sancionador para convertir la sanción en una fuente de lucro de quien compró a sabiendas de que colabora necesariamente en la violación de la norma, pues en tal caso el comprador induce a vender, sin que pueda calificarse tal venta de medio utilizado por el vendedor para obtener un lucro ilícito(...) La verdadera defensa del interés social se consigue también procurando por vía judicial armonizar la realidad contractual con los contenidos documentales, haciendo cada vez menos apetecibles las simulaciones(...)». En esta resolución se ha adaptado la norma a las particularidades del caso concreto, decidiendo en equidad.

Lo mismo cabe decir de la sentencia de octubre de 1992. En ésta, por la vendedora se ha solicitado y obtenido la descalificación de su vivienda de protección oficial, con lo cual de aplicar el criterio de la nulidad parcial el comprador habría adquirido en condiciones especialmente ventajosas, produciéndose un claro perjuicio a la vendedora. Por todo ello el TS decide mantener la validez de los contratos tal como fueron inicialmente pactados por los interesados.

A la vista de estos fallos tal vez pueda pensarse que se ha producido un cambio de jurisprudencia en la solución de estos conflictos toda vez que bastan dos sentencias para sentar jurisprudencia; sin embargo, no creemos que esto tenga que ser así. El mismo TS en la sentencia de septiembre de 1992 lo dice expresamente: «ello no entraña ruptura esencial con la jurisprudencia anterior, pues las sentencias no fueron dictadas en casos como el presente (...)» Por lo cual creemos que tal vez nuestro Alto Tribunal se ha limitado a hacer un "paréntesis" en la línea que se ha venido manteniendo para atender a las especiales circunstancias concurrentes en ambos casos.