

5.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 4 DE ABRIL DE 2008

Valoración de la vivienda de protección oficial efectuada en la liquidación de la sociedad de gananciales

Comentario a cargo de:

LUIS FELIPE RAGEL SÁNCHEZ

Catedrático de Derecho civil (Universidad de Cádiz)

SENTENCIA DE 4 DE ABRIL DE 2008

Ponente: Excm. Sra. Doña Encarnación Roca Trías

Asunto: En la liquidación de la sociedad de gananciales, a la hora de situar en el activo una vivienda de protección oficial que, entre otras características, limita durante un tiempo la facultad de disposición de sus titulares, hay que dilucidar si el valor que debe tenerse en cuenta es el precio de mercado o es el precio oficial de venta, que es sensiblemente inferior al primero, o si hay que matizar debidamente la solución que se adopte.

El Tribunal Supremo ofrece dos soluciones, que varían en función de la posibilidad o no de descalificación de la vivienda, de ahí que:

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

2º La vivienda descalificable debe ser valorada de acuerdo con un criterio ponderado, aplicándosele el valor de mercado en el momento de la disolución del régimen de gananciales, rebajado en la proporción que resulte en relación al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección oficial. Este es el criterio que debe aplicarse en el presente litigio.

Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2008

Valoración de la vivienda de protección oficial efectuada en la liquidación de la sociedad de gananciales

LUIS FELIPE RAGEL SÁNCHEZ

Catedrático de Derecho civil (Universidad de Cádiz)

Resumen de los hechos

La sentencia aborda un supuesto en el que la sociedad de gananciales se disolvió por separación de los cónyuges un poco antes de cumplirse cinco años desde la celebración del matrimonio. Durante tan corto plazo no se pudo dar lugar a la creación de un importante patrimonio ganancial, del que también formaban parte un turismo Renault 11 y el precio del traspaso de un bar.

Aunque no se menciona la fecha de la adquisición, se indica que la vivienda acogida a los beneficios de la Ley de Viviendas de Protección Oficial fue adquirida por los cónyuges a sus anteriores propietarios en una compraventa documentada en escritura pública.

El juez de Primera Instancia había considerado que el valor de la vivienda a tener en cuenta en la liquidación de la sociedad de gananciales era el real o efectivo, es decir, el precio de mercado. Por el contrario, la Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación al considerar que la valoración de la vivienda debía hacerse conforme al precio oficial. El Tribunal Supremo se enfrentó, pues, con las dos posturas antagónicas a la hora de decidir sobre el recurso presentado.

COMENTARIO

Sumario: 1. Trascendencia de la doctrina emanada de esta sentencia. 2. Las distintas posiciones jurisprudenciales sobre el valor de la vivienda de protección oficial que debe tenerse en cuenta en la liquidación de la sociedad de gananciales. 2.1 STS 9-2-1995 (RJ 1995/1631). 2.2 STS 11-7-1995 (RJ 1995/5958). 2.3 STS 16-12-1995 (RJ 1995/9144). 2.4 ATS 16-5-2000 (RJ 2000/3915). 2.5 STS 14-11-2002 (2002/9921). 3. Otros pronunciamientos judiciales a favor de la valoración al precio de mercado. 4. El trata-

miento doctrinal del problema planteado. 5. El criterio ponderado adoptado por el TS: valoración al precio de mercado, rebajado en proporción al tiempo que falta para que se produzca la descalificación de la vivienda. 6. Reflexión final. 7. Bibliografía.

1. Trascendencia de la doctrina emanada de esta sentencia

El problema que dio lugar al pronunciamiento que va a ser objeto de comentario se puede plantear en muy pocas palabras: en la liquidación de la sociedad de gananciales, a la hora de situar en el activo una vivienda de protección oficial que, entre otras características, limita durante un tiempo la facultad de disposición a sus titulares, hay que dilucidar si el valor que debe tenerse en cuenta es el precio de mercado o es el precio oficial de venta, que es sensiblemente inferior al primero, o si hay que matizar debidamente la solución que se adopte.

La consecuencia de adoptar una de las dos primeras soluciones es bien sencilla. Si se elige la valoración conforme al precio de mercado y la vivienda se adjudica a uno de los cónyuges, el adjudicatario se convertirá en la mayoría de los casos en deudor de su consorte, pues el bien adjudicado será casi siempre el de mayor valor del activo de la sociedad de gananciales. Por el contrario, si se elige la valoración conforme al precio oficial, el cónyuge adjudicatario deberá un importe inferior a su consorte e incluso podría darse el caso de adjudicarse la vivienda sin resultar deudor de éste.

Pero antes de abordar el problema, el TS descartó que se aplicara al caso litigioso la conocida jurisprudencia sobre la venta de viviendas de protección oficial por precio superior al tasado por la ley (sobreprecio), que sostiene la validez de la compraventa y del precio pactado desde el punto de vista del Derecho civil, aunque sujetando la infracción de las normas reguladoras del precio a la correspondiente sanción administrativa. La razón por la que no se aplica esta doctrina se expone en una sola frase: se trata de una cuestión distinta de la que debía resolverse ahora. Para la doctrina, esta última declaración resulta *obiter dictum* [RUBIO TORRANO, E. (2008, p. 12)].

Aunque de una manera somera, hay que recordar que la evolución jurisprudencial sobre la compraventa de vivienda de protección oficial con sobreprecio ha pasado por tres etapas diferentes:

1. En una primera etapa, iniciada por la STS 28-4-1971 (RJ 1971/1908) y, sobre todo, por la STS 20-3-1972 (RJ 1972/1463), se sostuvo la validez del contrato conforme al principio de autonomía de la voluntad, sin perjuicio de que la violación del precepto administrativo cometida precisamente por el acto civil válido pusiera en marcha el mecanismo corrector contra los infractores (pérdida de la condición de promotor, pérdida de las condiciones ventajosas del préstamo, descalificación de la vivienda, etc.), medidas que tienen como punto de partida el contrato civil, y que sin su eficacia carecerían de razón de ser.

2. En una segunda etapa, que arranca con la STS 17-4-1978 (RJ 1978/1358), la jurisprudencia adoptó una solución diametralmente diferente, al considerarse que la contravención de la prohibición absoluta de la percepción por el vendedor de cualquier sobreprecio en la venta de una vivienda de protección oficial ha de llevar consigo en el ámbito civil, si no la nulidad total de la compraventa, la nulidad parcial de la estipulación relativa al precio excesivo, con la consiguiente reducción al límite legal. Esta línea jurisprudencial se mantuvo durante catorce años.

3. En una tercera etapa, que comienza con la STS 3-9-1992 (RJ 1992/6882), la jurisprudencia retornó a la primera solución, declarando la validez del contrato de compraventa de vivienda de protección oficial con sobreprecio, con independencia de que se sancionen por la vía administrativa las infracciones de los límites legales de los precios de venta. Esta tendencia se mantiene en la actualidad, aunque con algunos vaivenes y sobresaltos, como el que supone la STS 14-6-1999 (RJ 1999/4738) que, en un supuesto en el que el comprador desconocía que la vivienda adquirida era de protección oficial, estimó que el contrato de compraventa era nulo por error sobre la cualidad de protección oficial de la vivienda, solución que hace depender la validez o anulabilidad del contrato del conocimiento o ignorancia que tenga el comprador de la cualidad de vivienda de protección oficial. Se trata de un criterio que la doctrina no comparte [DE VERDAY BEAMONTE, J.R. (2000, p. 154)].

2. Las distintas posiciones jurisprudenciales sobre el valor de la vivienda de protección oficial que debe tenerse en cuenta en la liquidación de la sociedad de gananciales

El TS se refiere a las dos sentencias del mismo órgano esgrimidas por la esposa recurrente en apoyo de la tesis del precio de mercado, las SSTS 11-7-1995 (RJ 1995/5958) y 16-12-1995 (RJ 1995/9144). También se refiere el alto tribunal a la STS 9-2-1995 (RJ 1995/1631), la primera que dictó sobre esta materia y que defendía la tesis contraria del precio oficial. E igualmente cita el TS dos sentencias posteriores a la demanda que inició el procedimiento, las de 16 de mayo de 2000 –que en realidad es ATS 16-5-2000 (RJ 2000/3915)– y la STS 14-11-2002 (RJ 2002/9921).

Nos referiremos a continuación a estos cinco pronunciamientos, tratándolos según su orden cronológico.

2.1 STS 9-2-1995 (RJ 1995/1631)

La STS 8-2-1995 (RJ 1995/1631) enjuició un supuesto en el que los cónyuges habían adquirido la vivienda protegida en 1971, once años antes de sepa-

rarse canónicamente. En el procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales instado por el marido, una vez comprobada la discrepancia de los contendientes respecto del valor de la vivienda, se designaron dos peritos, sin que ninguna de las partes se opusiera a dicho nombramiento. El primer perito informó que el valor de la vivienda era de 6.000.000 pesetas y el segundo estimó que su valor era 5.300.000 pesetas. En ambos casos se trataba de una apreciación del valor real del bien. La esposa no formuló en el momento procesal oportuno ninguna protesta o reclamación contra las tasaciones, lo que, según el TS, «aun cuando no explicitada parece también haber inspirado al juzgador de instancia, en cuanto acoge el importe señalado por una de las tasaciones periciales, la que señaló un precio de 5.300.000 pesetas».

Sin embargo, al formular su recurso de casación, la esposa defendió que el valor que debía haberse tenido en cuenta era el de 623.863 pesetas, que era precisamente el valor catastral de la vivienda, habida cuenta de que el valor de compra de la misma, a título de vivienda de protección oficial, fue el de 576.000 pesetas.

El TS era consciente de la trascendencia del caso cuando manifestó que se encontraba «ante un especial y novedoso supuesto, dado que en los hasta ahora contemplados la cuestión se proyectaba sobre la compraventa de pisos de Protección Oficial por precio superior al señalado en la legislación reguladora de las Viviendas de Protección Oficial».

Y, a continuación, el TS ofreció ya la pauta que resolvería la controversia, al afirmar: «Consecuencia de ello es que, de los criterios inspiradores de la doctrina jurisprudencial sobre dicho tema, lo único que puede ser acogido a los efectos de la solución del presente caso es la general declaración de que el requisito del precio cierto de estos pisos lo determina la disposición legal que los autoriza y determina [SSTS 2-2-1983, 3-1-1984, 20-6-1986 y 14-10-1992 (RJ) 1992/7557], para lo que a estos efectos se refiere, y 23-12-1994]». [Debo decir que las sentencias que, citadas por su fecha en esta de 9-2-1995, aparecen sin número de referencia, no aparecen en ninguno de los repertorios consultados].

Más adelante, como era de esperar, el TS acogió el motivo esgrimido por la esposa, fundamentándolo en los siguientes argumentos: «a) nos hallamos a presencia de la liquidación de una sociedad de gananciales, en cuya operación es fundamental determinar el valor de su bien principal, el piso que ha motivado este proceso; b) dicho inmueble está sujeto a la legislación de Viviendas Protegidas, ya que así fue adquirido; c) habiendo sido hecha la calificación definitiva del mismo el 31 de mayo de 1971, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.º.III del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, el régimen legal de dichas viviendas se mantiene durante 30 años, lo que implica que en el presente momento sigue vigente; d) la doctrina de esta Sala en orden a la observancia de los precios establecidos por la normativa vigente en materia de Viviendas de Protección Oficial es, cual se

ha expuesto, constante y reiterada; e) si bien existen sentencias favorables a la validez del contrato en que se pactan precios superiores [SSTS 3-9-1992 (RJ 1992/6882) y 14-10-1992 (RJ 1992/7557)], las mismas vienen referidas, cual se ha indicado en el fundamento tercero, a los supuestos de contratos de compraventa de dichos pisos y con base en una serie de consideraciones aquí no aplicables».

En conclusión, el TS postula en este pronunciamiento la rigurosa y estricta observancia del régimen de precios oficiales de las viviendas de protección oficial. Aunque no se diga con toda claridad, puede colegirse que se descarta aplicar los precios de mercado y la teoría que reputa válidos y eficaces los contratos de compraventa con sobreprecio, que se considera como una excepción a la regla general y que, como tal, no es susceptible de aplicarse a supuestos diferentes de aquel para la que dicha teoría fue concebida.

El Alto Tribunal hace hincapié en que, en el año en que se dicta la sentencia firme que pone fin al procedimiento, la vivienda aún sigue afectada a la normativa protectora, puesto que sólo quedaría descalificada en el año 2001. No tiene en cuenta que, a partir de esta fecha, la vivienda podrá enajenarse por su precio de mercado y ello supondrá una importantísima plusvalía para su titular.

La doctrina consideró que la línea argumental seguida por el TS no parece muy coherente, que esta sentencia afrontaba la cuestión de un modo poco convincente y que de la lectura de los razonamientos se desprende con claridad la falta de consistencia de los mismos. [SERRANO ALONSO, E. (1997, pp. 67 a 69)].

Como veremos a continuación, los pilares de este pronunciamiento quedarán en entredicho en las siguientes ocasiones en que el TS tenga ocasión de pronunciarse sobre el problema en cuestión.

2.2 STS 11-7-1995 (RJ 1995/5958)

La STS 11-7-1995 (RJ 1995/5958) enjuició un caso muy similar al anterior, pero lo resolvió de una manera diametralmente opuesta, al dar por buena la valoración al precio de mercado que había establecido la sentencia de la Audiencia Provincial de Palencia.

En uno de sus Fundamentos de Derecho, el TS expone las razones de su decisión: «La posibilidad, sin embargo, de la descalificación, con las consecuencias legales inherentes a la misma, no puede razonablemente desconocerse, y, con ello, tampoco puede ignorarse que el precio entonces en el mercado sería notablemente mayor al autorizado. No se incurre, por tanto, en ningún acto contrario a norma imperativa que conduzca a una nulidad del pleno Derecho, en tanto que sólo se previenen las consecuencias de una posible descalificación y su repercusión sobre el valor real, y entonces libre del inmueble. La

nueva jurisprudencia, además, ha venido a matizar los criterios anteriores respecto de las consecuencias de la venta de una vivienda de protección oficial por encima de la cuantía de los precios máximos de venta, que, aunque se traduzcan en la imposición de sanciones administrativas, no afecta a la validez civil de los contratos celebrados [STS 4 junio 1993 (RJ 1993/4478)]». «

Como puede apreciarse después de una lectura del párrafo que acabamos de entrecomillar, el TS dio un giro radical a su doctrina, admitiendo ahora las razones que había descartado en la STS 8-2-1995 (RJ 1995/1631): en primer lugar, la posibilidad de que, en un futuro más o menos próximo, la vivienda quede descalificada y pueda enajenarse por su precio de mercado, lo que supondría una importantísima plusvalía para su titular; y, en segundo lugar, su innegable apoyo en la teoría que reputa válidos y eficaces los contratos de compraventa con sobreprecio.

2.3 STS 16-12-1995 (RJ 1995/9144)

La STS 16-12-1995 (RJ 1995/9144) enjuició un supuesto diferente de los dos anteriores. Después de la separación judicial, la esposa interpuso demanda contra su marido, solicitando, entre otras pretensiones, la completa adjudicación de la vivienda familiar ganancial por tener ya atribuido su uso en virtud de la sentencia de separación. Alegaba la demandante que, al ser la vivienda de protección oficial, debía ser valorada por su precio oficial, que era 1.323.509 pesetas, ofreciendo compensar por la mitad de ese valor a su marido en virtud del exceso de adjudicación. El juez de Primera Instancia estimó en parte la demanda, aceptando como valor de la vivienda el precio oficial pero, rechazando la petición de la esposa, atribuyó la vivienda por mitades a los cónyuges. Interpuesto el recurso de apelación, la Audiencia Provincial incurrió en incongruencia al declarar que los litigantes debían proceder a la descalificación de la vivienda, con el consiguiente reintegro a la Administración de los anticipos correspondientes, para impedir que se produjera un enriquecimiento injusto de la esposa, ya que el precio de mercado de la vivienda alcanzaría al menos un valor de 8.000.000 pesetas.

El TS declaró haber lugar al recurso de casación interpuesto por la demandante, considerando que la incongruencia de la sentencia recurrida era evidente, al imponer a las partes litigantes un *facere* consistente en tramitar la descalificación, prestación personal que no había sido planteada en el litigio, lo que implicaba la extirpación de dicho pronunciamiento de la sentencia, con los efectos correspondientes.

Entrando a resolver el fondo del asunto, el TS rechazó la pretensión de la demandante de adjudicarse íntegramente la vivienda familiar, ya que esa medida eludiría crasamente el mandato de guardar igualdad entre los lotes asignados a los copartícipes y, para reforzar este argumento, se añade algo que tiene

una enorme importancia: «pues sería hasta superfluo resaltar que, por razones de mercado, el precio y, sobre todo, el valor real de la vivienda es muy superior al que postula la actora».

En conclusión, el TS decidió adjudicar la vivienda en comunidad a ambos esposos, añadiendo que, «en consecuencia, en punto a su valoración, pueden cualquiera de las partes actuar a tenor de lo dispuesto en el artículo 1062, párrafo 2º, en cuyo caso, el valor que se obtenga en esta pública subasta será justamente sobre el que tenga derecho el 50 % cada uno de los litigantes, y sin perjuicio de, en su caso, la indemnidad sobre el derecho de uso familiar de la misma en los términos previstos en los artículos 90 y siguientes del Código Civil».

Puede apreciarse que, aunque no lo proclamara abiertamente, el TS esgrimió como *ratio decidendi* que ha de prevalecer el valor real de la vivienda de protección oficial sobre el valor oficial de la misma pues, de haberse adjudicado la vivienda íntegramente a la demandante, como se trata del bien más importante del activo, se habría roto la igualdad que debe presidir la partición de la comunidad postganancial. Se invalidó, por lo tanto, el criterio de valoración por el precio oficial que había postulado el juez de Primera Instancia.

Es de resaltar que el TS no aludió a la futura descalificación de la vivienda como argumento para reforzar su decisión de acogerse al criterio de valoración por el precio de mercado. La Audiencia Provincial había contemplado la descalificación como única salida del conflicto, de lo que deduce MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, p. 667) que este órgano judicial no había estimado posible valorar la vivienda por el precio de mercado mientras no hubiera mediado dicha descalificación. Acaso por esa razón el TS no consideró oportuno relacionar ese evento futuro con la valoración por el precio de mercado. En este sentido, esta sentencia difiere claramente de su predecesora.

Comentando esta sentencia, piensa MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, p. 668) que la decisión del TS puede explicarse de la manera siguiente: «No siempre el avalúo es necesario, y no lo es, cuando no existieran deudas o, existiendo, hubiese metálico suficiente para pagarlas, y del resto de los bienes y derechos que quedaran en el activo, hubiera una cifra par de ejemplares exactos, de modo que pudiera concluirse igual número de ellos en cada lote. En la sentencia que se comenta, no existe pasivo, y, valorados los muebles y el automóvil en la misma suma, la adjudicación de la vivienda por mitades, hace innecesaria, por consiguiente, desde el punto de vista *estricto* de la liquidación y de la participación, la valoración. Por eso precisamente puede permitirse el Tribunal Supremo no decantarse directamente sobre su valor».

De todos modos, el TS adoptó el criterio de valoración al precio de mercado, añadiendo esta autora el siguiente comentario: «El criterio de valoración ha de ser objetivo y uniforme *para todos* los bienes, de modo que si se opta, como es lo normal, por el valor de mercado para unos, también se aplicará para el resto. Des-

de este punto de vista, en nuestro caso, si el automóvil y los muebles fueron valorados según su valor real, coincidente con el de mercado, del mismo modo lo deberá ser la vivienda» [MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, p. 668)].

Ajuicio de LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C. (2002, p. 211), en esta sentencia el TS optó por una solución «salomónica»: dado que las cosas en realidad «valen» lo que alguien está dispuesto a pagar por ellas, decidió adjudicar la vivienda a ambos esposos en proindiviso ordinario, advirtiendo que cualquiera de los esposos podrá solicitar su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños (artículo 1062.II CC), en cuyo caso el valor que se obtenga en pública subasta será justamente sobre el que tenga el 50 % cada uno de los litigantes. En conclusión, considera esta autora que la solución de esta sentencia es una forma imaginativa de intentar la justicia del caso concreto [LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C. (2002, p. 212)].

2.4 *ATS 16-5-2000 (RJ 2000/3915)*

El ATS 16-5-2000 (RJ 2000/3915) no admitió el recurso de casación formulado por la esposa, que pretendía que la vivienda de protección oficial que figuraba en el activo de la sociedad de gananciales fuera valorada al precio oficial y no conforme a su precio de mercado.

La recurrente esgrimía a su favor la decisión adoptada por la STS 9-2-1995 (RJ 1995/1631), pero el TS denunció que se vulneraba la jurisprudencia reiterada consistente en que «la formulación del motivo fundado en infracción de jurisprudencia exige ineludiblemente la cita precisa de dos o más sentencias de esta Sala cuya doctrina coincidente se considere vulnerada».

A continuación, el TS dio por consagrada como jurisprudencia la doctrina de valoración de la vivienda al precio real o de mercado, expresándose del modo siguiente: «...desconoce la doctrina jurisprudencial de la Sala respecto al valor que debe darse a las Viviendas de Protección Oficial en los supuestos de liquidación de la sociedad legal de gananciales, puesto que si efectivamente la citada STS 9-2-1995 (RJ 1995/1631) otorga a dichas viviendas el valor referido en la legislación administrativa, como afirma la recurrente, con posterioridad se dictaron SSTs 11-7-1995 (RJ 1995/5958) y 16-12-1995 (RJ 1995/9144) en las que, variando el criterio seguido con anterioridad, se establece que las Viviendas de Protección Oficial en los casos de liquidación de la sociedad de gananciales habrán de ser valoradas conforme a su precio real y sin tener en cuenta las limitaciones establecidas para su venta en la legislación especial, a los efectos de evitar el enriquecimiento injusto de uno de los cónyuges, máxime cuando se trata de un régimen de carácter temporal».

El TS tuvo, por lo tanto, la oportunidad y virtud de resaltar con claridad que la jurisprudencia del Alto Tribunal ya estaba sentada y que consistía, precisamente, en valorar la vivienda de protección oficial ganancial por su precio de

mercado. El otro posible criterio, la valoración al precio oficial, ni siquiera había llegado a ser jurisprudencia, pues estaba apoyada por un único pronunciamiento del TS.

2.5 STS 14-11-2002 (RJ 2002/9921)

La sentencia TS de 14 de noviembre de 2002 (RJ 2002/9921) enjuició un supuesto en el que los cónyuges se habían separado en 1989 y el marido había demandado a la esposa en 1992 para que se declarase que estaba obligada a formalizar mediante escritura pública las operaciones divisorias de los bienes de la sociedad de gananciales. El juez de Primera Instancia y la Audiencia Provincial habían estimado que las dos viviendas de protección oficial que formaban parte del activo ganancial debían ser valoradas conforme a su valor oficial. El TS declaró haber lugar al recurso de casación y consideró que la vivienda debía ser valorada conforme a su precio de mercado.

Después de reproducir los fundamentos de Derecho más relevantes de las SSTS (1ª) 9-2-1995 (RJ 1995/1631), 11-7-1995 (RJ 1995/5958) y 16-12-1995 (RJ 1995/9144), el TS llegó a la conclusión de que «la doctrina jurisprudencial va por camino diferente hoy que la instancia en ambas sentencias».

Tras señalar que el artículo 1061 CC es aplicable a la liquidación de la sociedad de gananciales, añadió el TS: «En tal supuesto, se hace preciso evitar que una calificación jurídica diferente, viviendas de protección oficial y otras viviendas, puede determinar distorsiones en esta igualdad que se pretende y el motivo debe ser acogido». Por esa razón, se revocó la sentencia recurrida «en el solo y exclusivo sentido de valorarse las viviendas y otros inmuebles de protección oficial con el precio de mercado, pero referido al año 1989, año en que recayó sentencia firme que acordó la separación conyugal».

Como puede apreciarse, la jurisprudencia estaba plenamente consolidada en el año 2008, cuando se dicta la sentencia objeto de nuestro comentario. Tres sentencias la avalan, un auto la confirma y, en sentido contrario, sólo puede esgrimirse una sentencia, que fue la primera que se dictó para resolver el problema que se viene planteando repetidamente.

3. Otros pronunciamientos judiciales a favor de la valoración al precio de mercado

La STS 11-5-2001 (RJ 2001/6199) tuvo el mérito de ser la primera decisión de nuestro Alto Tribunal que matizó la solución de valorar la vivienda al precio de mercado en el sentido de rebajar dicho valor, al tener en cuenta el dato trascendental de que, cuando se realiza el avalúo, aún no se ha producido la descalificación.

El supuesto de hecho planteado en este litigio no es el de liquidación de la sociedad de gananciales sino el de valoración de los bienes hereditarios, razón por la que hemos incluido esta sentencia en este epígrafe y no en el precedente. Los padres de la fallecida reclamaron el importe de su legítima al viudo. El juez de primera instancia y la Audiencia Provincial estimaron parcialmente la demanda, pero el TS dio lugar al recurso de casación en el sentido de deducir del precio de mercado el importe de los gastos de descalificación de la vivienda.

Aunque el viudo demandado y recurrente defendía que la vivienda de protección oficial debía valorarse en el activo hereditario de acuerdo a los precios legales tasados, el Alto Tribunal formuló las siguientes consideraciones:

«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.»

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 de mercado en beneficio de los que acceden a esta clase de viviendas.»

La STS 11-7-1995 (RJ 1995/5958) 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.»

Otra aportación relevante de esta sentencia consistió en subrayar debidamente que la regla general es la valoración al precio real y que la necesidad de ajustarse a los precios legales y tasados sólo son excepciones a esa regla general, porque afectan únicamente a la venta y al arrendamiento, y no son susceptibles de extenderse a supuestos diferentes.

Este argumento fundamental había sido ya esgrimido en la jurisprudencia menor, verdadero germen de las opiniones doctrinales y decisiones del TS en esta materia.

Así, la importante SAP Asturias 14-10-1992 (AC 1993/1503) se acogió también a la valoración por el precio de mercado con este impecable razonamiento:

«El valor que debe asignarse al piso en cuestión, como a los demás bienes del patrimonio ganancial, es su valor real de acuerdo con el informe peri-

cial practicado, con independencia de las limitaciones del precio de venta establecidas en la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, no sólo por el carácter temporal de dichas limitaciones y por la posibilidad de obtener la descalificación anticipada renunciando a los beneficios que otorga, sino también por la consideración de que la distribución de un patrimonio entre los copropietarios no es realmente una venta. Aunque con diversas variantes y matices, la doctrina científica mayoritaria considera a la partición como 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 el mismo sentido, la SAP Cantabria 23-5-1995 (AC 1995-3, a1524) reprodujo fielmente los argumentos de la sentencia anteriormente citada al estimar que:

«Sin perjuicio de las razones que justifican el precio tasado por la Administración para las viviendas de protección oficial, entre las que cobran especial relevancia las de orden fiscal y crediticio de los promotores y constructores y en último caso los adquirentes de las mismas, no cabe hacer una interpretación extensiva de dicha tasa con trascendencia al ámbito de otras relaciones jurídicas ni tan siquiera tenidas en cuenta por el legislador, de ahí que necesariamente haya de admitirse que el valor que debe asignarse a la vivienda en el supuesto de autos no sea otro que su valor real, sin tener para nada en cuenta las limitaciones establecidas para su venta en la legislación especial, evitando así de otra parte el enriquecimiento injusto de uno de los cónyuges, y cuando además aquéllas es de carácter temporal con posibilidad de obtener la descalificación anticipada, renunciando a los beneficios que dicha legislación otorga y por la propia consideración de la partición como acto especificativo de derechos que en puridad no es asimilable a una venta».

Esta tendencia sigue siendo dominante en la jurisprudencia menor y así, la SAP Valencia 31-1-2003 [citada por ALEJÁNDREZ PEÑA, P. (2007, p. 244)] señaló que, con independencia de que el incumplimiento de la legislación de viviendas de protección oficial no conllevaría la nulidad de un contrato suscrito que afectara al inmueble por más que incurriera en ilícito administrativo, lo cierto es que el valor real de la vivienda y del garaje es superior al oficial, por lo que debe estarse a aquél a la hora de valorar esta partida del activo, tal como por otra parte han afirmado las SSAP Asturias 5-5-2000, Álava 6-9-2000 y Valencia 8-1-2002.

4. El tratamiento doctrinal del problema planteado

Con anterioridad a 1995, año de la primera sentencia del TS que resolvió esa cuestión, la doctrina española no se planteaba el problema concreto que es-

tamos analizando, limitándose a afirmar que los bienes del activo ganancial «habrán de ser valorados, precisamente, por el precio que tienen en el momento del inventario» [LACRUZ BERDEJO, J.L. (1984), p. 489], lo que dejaba sin decidir si el precio actual de una vivienda de protección oficial era el oficial o el de mercado. Sin embargo, cuando se trata de la partida del activo correspondiente al importe actualizado del valor que tenían los bienes al ser enajenados por negocio ilegal o fraudulento si no hubieran sido recuperados (artículo 1397.2º CC), al tratarse de bienes que han salido anteriormente del activo ganancial, se indicaba: «No siempre será necesaria que la valoración se haga conforme al valor de los bienes en el mercado: esto acontecerá cuando aparezca un pasivo significativo a favor de terceros; pero sí es necesario, en todo caso, que el criterio de valoración sea homogéneo para cada tipo de bienes y con un único criterio monetario o de cuenta» [LACRUZ BERDEJO, J.L. (1989), p. 530].

A partir de 1995, la doctrina recogió la jurisprudencia que hemos venido analizando.

El análisis más completo ha sido el efectuado por MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, pp. 666 y ss.), que fue la primera autora que advirtió con claridad que la solución del problema no podía consistir simplemente en valorar la vivienda por su precio de mercado. Ese precio es el punto de partida, pero debe ser disminuido por la ponderación que se haga del tiempo que resta para obtener la descalificación de la vivienda. Concretamente, esta profesora advierte que se está dispuesto a pagar por ellas más que el precio oficial, pero menos que por una vivienda similar no sometida al régimen de protección oficial [MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, pp. 673 y 674)], por lo que concluye: «las VPO deberán valorarse en la liquidación de la sociedad de gananciales, por el precio que en el mercado libre se obtendría por ellas, pero teniendo presente que son VPO» [MARTÍN MELÉNDEZ, M. T. (1996, p. 674)]. Y añade: «Esto no quiere decir, evidentemente, que para determinar el valor de una VPO haya de procederse a su venta material, ya que también a través de una correcta peritación que tenga en cuenta los extremos a que antes me referí, podrá concretarse, aunque con un margen de variación inevitable, dicho valor real» [MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, pp. 674 y 675)].

MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, pp. 671 a 674) hace una enumeración de los argumentos a favor de la asignación del precio del libre mercado, que resumiremos a continuación:

a) Esa valoración no viola ninguna norma imperativa que conduzca a la nulidad de pleno derecho. La autora pone de relieve que la actual jurisprudencia estima que las compraventas cuyo precio es superior al fijado legalmente son válidas desde la perspectiva civil, aunque incurran en sanciones administrativas, si bien se trata de una tendencia jurisprudencial muy criticada por la doctrina y defendida anteriormente, que fue abandonada más tarde en una etapa en la que se sostuvo la nulidad parcial de estas compraventas en lo referente al sobreprecio.

b) La posibilidad de descalificación, con lo que el precio en el mercado sería notablemente mayor al autorizado. Por ello, valorando el inmueble como si no fuera VPO simplemente, se están previendo las consecuencias de esa posible descalificación. Pero la autora advierte de un dato de gran importancia: «lo cierto es que para obtener ese mayor precio en el mercado, es decir, para poderse valorar *como si no fuera VPO*, según el argumento que analizamos en primer lugar, deberá estar descalificada y cuando se valora y adjudica no lo está».

c) La limitación del precio únicamente se refiere a la compraventa, no a otras relaciones jurídicas, y aquí no se trata de vender sino de valorar la vivienda al efecto de que las adjudicaciones reflejen el criterio legal de igualdad, con lo que, si se aplicara la tasa oficial, se produciría un enriquecimiento injusto para una de las partes, dado que a los demás bienes de la masa ganancial se les ha asignado su valor real. Este argumento le parece definitivo a la autora, lo que corroboró posteriormente la STS (1ª) 11-5-2001 (RJ 2001, 6199), antes mencionada, que lo reprodujo con ese carácter.

También se inclina por la valoración a precio de mercado SERRANO ALONSO, E (1997, pp. 68 y 69): «si se opta por seguir el criterio mantenido para la compraventa de viviendas de protección oficial con precio superior al legal, según el cual es válida tal compraventa, la solución para el caso de liquidación de una sociedad de gananciales tiene que ser necesariamente la misma, la valoración objetiva pericial».

Por nuestra parte, en una obra general, aludíamos a la doctrina jurisprudencial sin hacerla objeto de crítica, indicando lo siguiente: «La jurisprudencia [SSTS (1ª) de 11 julio 1995 (RJ 1995/5958) y 16-12-1995 (RJ 1995/9144)] y el ATS (1ª) 16-5-2000 (RJ 2000/3915)] estimaron que las viviendas de protección oficial deben ser valoradas conforme a su precio real, a los efectos de evitar el enriquecimiento injusto de uno de los cónyuges, máxime cuando se trata de un régimen de carácter temporal. De esta manera corrigieron la decisión de la STS (1ª) 9-2-1995 (RJ 1995/1631), que valoró la vivienda por el precio fijado por la normativa vigente y no conforme a criterios periciales» [RAGEL SÁNCHEZ, L.F. (2001), p. 400].

La doctrina más reciente también se muestra de acuerdo con la valoración al precio de mercado, «teniendo en cuenta las notorias diferencias existentes entre uno y otro precio en la actualidad, pues los límites normativos del precio de venta de las viviendas de protección oficial son temporales y permiten su descalificación, aunque tenga un carácter discrecional por parte de la Administración» [ALEJÁNDREZ PEÑA, P. (2007, p. 243)].

5. El criterio ponderado adoptado por el TS: valoración al precio de mercado, rebajado en proporción al tiempo que falta para que se produzca la descalificación de la vivienda

Siguiendo el precedente de la STS (1ª) 14-11-2002 (RJ 2202/9921), la sentencia objeto de nuestro comentario expone los argumentos esgrimidos por las

resoluciones del Alto Tribunal que han resuelto anteriormente la discusión. Aunque yerra el TS al mencionar la STS 16-5-2000, que no es una sentencia sino un auto, señala acertadamente que «la doctrina de este Tribunal no es unánime en relación a las pautas de valoración de las viviendas sujetas al régimen de protección oficial cuando el problema se plantea en la liquidación de la sociedad de gananciales».

Aunque es cierto que no existe unanimidad, es aún más cierto que no existen dos líneas jurisprudenciales enfrentadas pues, como hemos señalado repetidamente, la primera sentencia que se dictó, la STS (1ª) 9-2-1995 (RJ 1995/1631), es un pronunciamiento aislado, que no llegó a formar jurisprudencia, como acertadamente señaló el ATS (1ª) 16-5-2000 (RJ 2000/3915). Por el contrario, las SSTs (1ª) 11-7-1995 (RJ 1995/5958), 16-12-1995 (RJ 1995/9144) y 14-11-2002 (RJ 2002/9921) sí constituyen una doctrina jurisprudencial consolidada.

Por esa razón, es muy discutible la frase que pronuncia la sentencia objeto de nuestro comentario, después de poner de manifiesto la falta de unanimidad de las decisiones del TS: «por lo que debemos pronunciarnos en esta cuestión».

No creemos que fuera necesario pronunciarse sobre esta cuestión, en la que sólo existe una línea jurisprudencial. Si fuera cierto lo que afirma el TS, habría que emprender una tarea gigantesca, tratando de unificar todas aquellas líneas jurisprudenciales con sólo cuentan con un pronunciamiento aislado en contra. El mismo concepto de jurisprudencia, acuñado en el artículo 1.6 CC., alude a la «doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo».

Entrando ya a decidir la cuestión, la sentencia que comentamos señala en su Fundamento de Derecho Cuarto, párrafo 1º:

El artículo 47.1 CE establece que «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación». El desarrollo de esta norma ha sido asumido por algunas Comunidades Autónomas, cuya competencia ha sido confirmada por la STC 170/1989, de 19 de octubre; por ello, una parte de las normas reguladoras de la vivienda corresponde a la competencia autonómica y diferentes Comunidades Autónomas han venido aprobando diversas leyes en las que no existe unanimidad acerca del mantenimiento de la calificación como VPO de una determinada vivienda.

El párrafo que acabamos de transcribir tiene la finalidad de subrayar que existe en España una diversidad legislativa en materia de calificación de las viviendas de protección oficial, fruto del mandato constitucional a todos los poderes públicos para que hagan efectivo el derecho de una vivienda digna y adecuada.

A continuación, el TS desarrolla esta idea, aludiendo a las características de las viviendas de protección oficial y enumerando las que son comunes a to-

dos los Ordenamientos autonómicos: a) la superficie limitada; b) el precio tasado; c) el acceso a su titularidad mediante sorteo, y d) el control de la Administración sobre la facultad de disposición. Menciona seguidamente algunas peculiaridades, como la concesión de un derecho de tanteo y retracto a la Administración, que rige en los Derechos vasco, gallego y catalán.

Acto seguido, alude el TS a la descalificación de las viviendas de protección oficial, que identifica como una de las cuestiones que deben tenerse en cuenta a los efectos de la decisión sobre la valoración y que consiste en la posibilidad de que, en un plazo más o menos largo, estas viviendas, que originariamente tienen limitadas las facultades de disposición debido a su calificación, pasen a ser viviendas libres. Declara el Alto Tribunal que las legislaciones autonómicas tienen normas diferentes en este apartado, señalando que las normas vascas atribuyen una calificación definitiva permanente a las viviendas de protección oficial y que las normas catalanas prohíben la descalificación por interés del propietario.

Centrándose ya en la resolución concreta del supuesto planteado, el TS enumera y critica a continuación los criterios que se han utilizado hasta ahora para adoptar una solución relativa a la valoración a precio de mercado, que son los siguientes:

1º La temporalidad de las limitaciones a la libertad de disposición. Sin embargo, este criterio ha dejado de tener un valor absoluto, porque en el momento actual hay algunas legislaciones autonómicas que mantienen la limitación de la facultad de disponer y sólo excepcionalmente permiten la descalificación.

2º Si se valorara la vivienda de protección oficial exclusivamente de acuerdo con el precio tasado, se produciría un enriquecimiento injusto del adjudicatario cuando se descalificara. Pero este argumento choca con el criterio de que las cosas hay que valorarlas por el valor que tienen en el momento de la disolución y los aumentos y disminuciones que sufran los bienes posteriormente deben ser soportados por quien ha sido su adjudicatario, tal como sucede, por analogía, con lo dispuesto en el artículo 1045.2 CC.

3º Un tercer argumento que se suele utilizar es que no se respeta el régimen de la igualdad. Pero volvemos a las razones ya expuestas, relativas al momento de disolución que es cuando cesan los gananciales.

En consecuencia, la solución varía en función de la posibilidad o no de descalificación de la vivienda, de ahí que:

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

2º 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 lo tanto, en los casos de vivienda descalificable se aplicará el valor del

mercado en el momento de la disolución del régimen de gananciales, rebajado en la proporción que resulte en relación al tiempo que falte para la extinción del régimen de protección de protección oficial. Éste es el criterio que debe aplicarse en el presente litigio.

La sentencia que estamos comentando ha obtenido una acogida favorable por parte de la doctrina, que ha estimado que es una sentencia muy bien elaborada, al exponer una doctrina matizada y precisa, que bien podría consolidarse en el futuro al sentar un criterio ponderado, alejado de postulados maximalistas [RUBIO TORRANO, E. (2008, pp. 11 a 13)].

6. Reflexión final

Aunque el TS distingue entre dos supuestos diferentes, según sea o no descalificable una vivienda de protección oficial, en la realidad nos encontramos con un único supuesto, el de vivienda descalificable. La sentencia que estamos comentando señala que el Decreto vasco 315/2002, de 30 de diciembre, prevé en su artículo 9 que las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente tras la entrada en vigor del presente Decreto mantendrán permanentemente su calificación definitiva y no podrán ser posteriormente descalificadas, pero el TS sentencia no recoge lo que ese precepto indica a continuación: «*salvo el supuesto de viviendas destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación*». En consecuencia, en la actualidad, todas las viviendas de protección oficial españolas son descalificables cuando se cumplen los requisitos exigidos por su ley aplicable.

La solución adoptada por la sentencia objeto de nuestro comentario sigue la línea de la jurisprudencia sobre el criterio general a seguir a la hora de valorar los componentes del activo ganancial en la liquidación de la comunidad por su valor real o de mercado. Así, hemos indicado en otro lugar: «Los bienes se *valorarán* según su precio de mercado o en relación homogénea a ese valor, referidos al tiempo de la partición [SSTS (1^a) 8-7-1995 (RJ 1995) y 25-9-1997 (RJ 1997/), entre otras]. La jurisprudencia [(SSTS (1^a) 21-3-1985 (RJ 1985/) y 22-11-1991 (RJ 1991/), entre otras] tiene sentado que el acervo hereditario ha de ser considerado y reconstruido en su valor real referido a la época en que haya de llevar a cabo la adjudicación» [RAGEL SÁNCHEZ, L.F. (2001), pp. 399 y 400].

La importante matización que realiza la sentencia estudiada al rebajar el precio de mercado en función del tiempo que resta para que se produzca la descalificación de la vivienda es relativamente novedosa, pues tiene su claro precedente en la aportación doctrinal de MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, pp. 673 y 673), expuesta anteriormente, así como en la STS (1^a) 11-5-2001 (RJ 2001, 6199), aunque ésta en menor medida, pues se refería a un supuesto de descalificación anticipada y a los gastos que llevaba consigo esa descalificación.

Hay que destacar que la sentencia que estamos analizando no reproduce uno de los criterios que ya recogían sus más destacados precedentes y que es acaso el más importante a la hora de decantarse por la valoración de la vivienda por el precio real o de mercado. Estamos haciendo referencia a que la *limitación* que supone la necesidad de ajustarse a los precios legales y tasados son reglas *aplicables exclusivamente a la venta y al arrendamiento* de viviendas de protección oficial. Las normas que fijan imperativamente estos precios de venta y alquiler, por su *carácter limitador de derechos, no son susceptibles de interpretación extensiva ni de aplicación analógica* a los supuestos de valoración en la liquidación de la sociedad de gananciales o del patrimonio hereditario. Éste es un argumento de mucho peso que la sentencia comentada ha soslayado.

Es preciso reconocer que la solución que ofrece la sentencia que estamos comentando coincide con la pauta establecida en la norma liquidatoria más importante de nuestro Ordenamiento Jurídico. El precio de mercado es el criterio general que se tiene en cuenta en la Ley Concursal a la hora de valorar los bienes y derechos del concursado, señalando en ese sentido el artículo 82.3 LC: «... *teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor...*».

Como las limitaciones derivadas de la normativa de las viviendas de protección oficial tienen la consideración legal de *cargas o gravámenes* que pesan sobre la vivienda, pues *retrasan la libre disponibilidad del bien*, es lógico que se valoren económicamente en función del tiempo que resta hasta el momento de la descalificación. Éste es, justamente, el criterio establecido por la sentencia que venimos estudiando para las viviendas descalificables, que podría haber influido en la decisión adoptada por el TS.

También juega el precio de mercado como límite superior a la hora de valorar la vivienda habitual del concursado, al establecer el artículo 78.3.II LC: «... *Si se tratare de la vivienda habitual del matrimonio, el valor será el del precio de adquisición actualizado conforme al índice de precios al consumo específico, sin que pueda superar el de su valor de mercado.*» Y cuando la vivienda del concursado que ha de valorarse no es la habitual del matrimonio, el precio de mercado juega como regla subsidiaria, aplicable a falta de acuerdo, pues el precio «*será el que de común acuerdo determinen el cónyuge del concursado y la administración concursal o, en su defecto, el que como valor de mercado determine el juez, oídas las partes y previo informe de experto cuando lo estime oportuno.*». En ningún lugar hace la Ley Concursal referencia al precio oficial de la vivienda de protección oficial.

Cuando se trata de la vivienda ganancial del concursado y su cónyuge y procediera la liquidación de la comunidad, resulta aplicable el artículo 78.4 LC, que no añade ninguna regla de valoración y se limita a señalar que «*el cónyuge del concursado tendrá derecho a que aquélla se incluya con preferencia en su haber, hasta donde éste alcance o abonando el exceso*», lo que plantea la duda de si se aplica el criterio valorativo excepcional del artículo 78.3 LC, antes visto, o la regla ge-

neral de valoración al precio de mercado contenida en el artículo 82.3 LC. Nos decantamos por esta última posibilidad, de acuerdo con la opinión de la doctrina [CUENA CASAS, M. (2008), p. 467)].

Por otra parte, diremos finalmente que la doctrina ha puesto de manifiesto la diferencia que existe entre el supuesto de venta de vivienda de protección oficial y el avalúo de la misma en la liquidación de la sociedad de gananciales: mientras que el primero se basa principalmente en la existencia del un acuerdo previo de las partes, en el segundo ese acuerdo no existe [MARTÍN MELÉNDEZ, M.T. (1996, p. 673)]. Cuando se fija convencionalmente un precio de venta superior al precio oficial tasado, ambos contratantes están conformes con esa valoración e iría contra sus propios actos el comprador que solicitara posteriormente que se cambie el precio real por el precio oficial y más reducido. Por el contrario, el problema de la valoración de la vivienda para integrarla en el activo de la sociedad de gananciales disuelta se plantea precisamente porque los interesados no se han puesto de acuerdo en el precio.

A pesar de esa apreciable diferencia, la teoría de la validez de la venta de viviendas de protección oficial con sobreprecio y la teoría de la valoración de una vivienda de protección oficial a su precio de mercado responden a las mismas razones y no hacen otra cosa que reconocer la *preferencia de lo real sobre lo oficial* o, dicho de otro modo: *estimar las cosas por lo que valen verdaderamente* y no por el precio protegido y disminuido por el que fueron puestas a la venta para posibilitar su disfrute por las personas menos favorecidas desde el punto de vista económico.

La vivienda de protección oficial tiene un precio reducido de adquisición y esa reducción se obtiene a costa de sacrificar los beneficios del propietario del solar —que casi siempre es una Administración Pública— y una parte importante de los beneficios del promotor inmobiliario, porque con esa política se trata de favorecer a las personas que no tienen medios económicos suficientes para acceder de otro modo a una vivienda de esas características. Pero, después de finalizar su construcción y de su entrega a los beneficiarios, estas viviendas pueden compararse con todas las demás, sean libres o protegidas, y, en función de su situación, sus virtudes urbanísticas y sus calidades intrínsecas, alcanzan verdaderamente un valor muy superior al precio oficial. Las dos teorías se basan precisamente en el reconocimiento de esta realidad.

7. Bibliografía

- ALEJÁNDREZ PEÑA, P., *Liquidación de bienes gananciales: Aspectos prácticos, procesales y sustantivos*, Valladolid, 2007
- CUENA CASAS, M., “Régimen de la vivienda habitual ganancial ante la declaración de concurso de uno de los cónyuges”, *Homenaje al profesor Manuel Cuadrado Iglesias*, t. I, Pamplona, 2008, pp. 443 y ss.

- DE VERDA Y BEAMONTE, J.R., “Compraventa de vivienda de protección oficial con sobreprecio: ¿Una nueva orientación jurisprudencial? Comentario a la Sentencia del TS de 14 junio 1999 (RJ 1999, 4738)” *Revista Derecho Patrimonial* 2000, pp. 145 y ss.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., *Derecho de familia. Elementos de Derecho civil, IV*, Barcelona, 1984. También consultada la edición de 1989.
- LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C., *La liquidación de la sociedad de gananciales*, Valencia, 2002
- MARTÍN MELÉNDEZ, “STS 16 de diciembre de 1995: Incongruencia. Liquidación de sociedad de gananciales: valoración de vivienda de protección oficial; adjudicación de la misma cuando su uso ha sido atribuido previamente a uno de los cónyuges por sentencia matrimonial”, *Cuadernos Civitas Jurisprudencia Civil* 41, abril-agosto-1996, pp. 659 y ss.
- RAGEL SÁNCHEZ, L.F., *Estudio legislativo y jurisprudencial de Derecho civil: Familia*, Madrid, 2001
- RUBIO TORRANO, E., “Liquidación de gananciales y valor de vivienda de protección oficial”, *Aranzadi Civil* 12/2008, pp. 11 y ss.
- SERRANO ALONSO, E., *La liquidación de la sociedad de gananciales en la jurisprudencia del Tribunal Supremo*, Madrid, 1997.