

EL ARBITRIO DE PLUS VALIA

La actividad de los organismos municipales crea en algunos casos, bienes, riquezas, cuyos beneficios se destinan a ser aprovechados indistintamente por todos los habitantes del Municipio.

El desarrollo y ejecución de los planes de urbanización, saneamiento, ensanche y extensión de la ciudad, apertura de calles, alumbrado, transportes, etc., se realizan con el propósito de mejorar las condiciones de vida de la urbe, difundiendo sus ventajas y utilización entre todas las clases sociales.

Pero en ocasiones, estos beneficios, no obstante su difusión, se concretan en determinados individuos o clases sociales, con incremento de riqueza en el patrimonio individual. De aquí que este incremento se estime como una utilidad producida con ausencia del esfuerzo del titular del patrimonio.

Sería sumamente injusto que del esfuerzo común se beneficiasen las personas jurídicas e individuales, sin devolver a la comunidad, en forma de arbitrio, parte de este exceso, cuya creación deriva de una obra exclusivamente social.

Para Fernández de Velasco, en su obra "Los Contratos Administrativos", página 348 y siguientes, el fundamento financiero del impuesto sobre la plus valía, radica en un principio de equidad, en cuanto la Administración debe reintegrarse de las mejoras no ganadas por el propietario que las aprovecha, debidas a la actividad administrativa, nutrida por el impuesto, por el sacrificio de la comunidad. En el orden jurídico, el autor, destaca que "solamente una noción de Derecho público puede explicar la imposición a que nos referimos: la igualdad de los ciudadanos ante la acción administra-

tiva. Los que de esta actividad logran simplemente el beneficio común propuesto en toda obra pública, contribuirán a ella con el carácter de contribuyentes; pero los que logran una ventaja excepcional, especial, personal, deberán contribuir con una cantidad más crecida, y es ésta la denominada plus valía”.

El Estatuto municipal desarrolla en sus artículos 422 y siguientes el arbitrio de plus valía bajo el epígrafe “Del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos”, completado por las normas contenidas en el R. D. de 3 de noviembre de 1928.

El objetivo del arbitrio, según el artículo 422, no es sino el incremento del valor de los terrenos sitos en el término municipal, en un período determinado, con exclusión de los afectos a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o mineras, y que no tengan la consideración legal de solares. Se entiende por incremento de valor, la diferencia en más entre el valor corriente en venta del terreno en la fecha en que termine el período de la imposición con respecto a dicho valor al comienzo del período.

Toda transmisión del dominio, cualesquiera que sean el causante y el adquirente, estará sujeta al arbitrio, y así, se hallan incluidos los contratos de compraventa, donación, etc.; sucesión hereditaria, y todos aquellos actos que su pongan el desplazamiento de un inmueble, de un patrimonio a otro, en el período de la imposición.

Ahora bien, la Ley excluye de tributación por el arbitrio de plus valía las aportaciones de bienes a una comunidad hecha por los partícipes. Para declarar esta excepción, se ha tenido en cuenta, indudablemente, la especial naturaleza jurídica del condominio. Como dice Sánchez Román en su obra “Estudios de Derecho Civil”, tomo III, “la copropiedad entre dos o más personas entraña un vínculo sin otro motivo jurídico que la copropiedad misma de la cosa.” Cuando el condominio se genera como consecuencia de una sociedad convencional o conyugal, o de un estado transitorio de comunidad o proindivisión en los bienes de una herencia, se producirán especies jurídicas distintas en esencia del condominio común, que serán un accidente de la sociedad o de la sucesión hereditaria.

Conforme a esta teoría y a la doctrina legal contenida en el Código civil, las aportaciones de bienes a una comunidad hechas por

los partícipes, no originan desplazamiento de la propiedad, que se traducen en proindivisión entre los comuneros, a tenor de lo dispuesto en artículo 392 del expresado Código; por lo que las normas legales relacionadas con la aplicación del arbitrio de plus valía no han de tener efectividad.

Corrobora esta afirmación el contenido de la relación jurídica de la copropiedad, caracterizada por la participación en común de los bienes que la constituyen, en proporción de una cuota abstracta e ideal. Por eso, cada condueño puede disponer libremente de su proporción indeterminada en los bienes comunes, a favor de un extraño o de cualquiera de los condóminos.

Tampoco se sujeta a tributación de este arbitrio las adjudicaciones a los comuneros, en los casos de la división total o parcial de la comunidad. La disolución de la comunidad supone transformar el derecho ideal de la cuota en la propiedad de la parte adjudicada, que no supone transmisión, sino simplemente sustitución.

Cuando se crea el condominio a consecuencia del otorgamiento de un contrato de sociedad, se ha formado justamente una personalidad social diferente de la de cada uno de los socios, siendo la copropiedad de bienes, accidental, subordinada a la idea del contrato de sociedad, que destaca principalmente en la relación jurídica. Existe en este caso una transmisión de esos bienes en beneficio de la personalidad social, diferenciada de sus componentes, y cualquiera que sea el derecho de los socios a su disfrute o aprovechamiento recíproco, el fin, constituye esa diferenciación.

Las aportaciones de bienes a la sociedad conyugal, revisten diversa naturaleza jurídica, según constituyan el capital del marido, dote inestimada, parafernales o dote estimada. Habida cuenta de que sólo en la constitución de la dote estimada se origina un desplazamiento de los bienes que la constituyen de un patrimonio a otro, una transmisión, serán los únicos de la sociedad conyugal que se hallen sujetos al arbitrio de plus valía.

La influencia que para la eficacia de los contratos producen en derecho civil las condiciones suspensivas y resolutorias, se reflejan también en el arbitrio de plus valía. La doctrina del comienzo o terminación de los contratos, que determinan la condición suspensiva

o resolutoria, es recogida por el artículo 425 del Estatuto municipal, al señalar, en atención al juego de una u otra condición, el momento en que nace o cesa la obligación de contribuir. Como norma general declarada en dicho artículo, la condición suspensiva detiene la aplicación del arbitrio hasta que la condición se cumpla, y el cumplimiento de la resolutoria, al rescindir o anular el contrato, obliga al Ayuntamiento a la devolución del importe del arbitrio.

Se equiparan a transmisiones los efectos de la exacción, la posesión en concepto de dueño, por lo que es procedente sujetar a tributación las informaciones posesorias y de dominio.

El arbitrio recae sobre el propietario, en el caso de referirse a terrenos de las Sociedades, Asociaciones, Corporaciones y entidades de carácter permanente, mediante tasaciones generales de sus bienes, en períodos fijados en las Ordenanzas del arbitrio, en equivalencia de las transmisiones, dado el carácter permanente de dichas entidades; sobre el adquirente, en las sucesiones por causa de muerte y en los actos intervivos a título lucrativo. En los demás casos sobre el enajenante, que es el que se beneficia con el mayor valor del inmueble.

No obstante recae el arbitrio sobre el enajenante, el obligado al pago es el adquirente, según expresa el apartado b) del artículo 429 del Estatuto municipal.

¿Por qué se produce este desplazamiento del obligado al pago a persona distinta sobre la que recae el arbitrio? Para Abella, en su nota de este artículo consignada en las páginas 345 y siguientes del Estatuto municipal comentado, edición 1930, se debe a evitar la insolvencia del enajenante, la que no puede producirse con respecto al adquirente, en tanto posea la finca, razón estimable y justificada. Mas este supuesto, que puede darse en algún caso, no habrá sido el móvil único del legislador, sino a nuestro juicio, un medio de obtener más fácilmente el cobro del arbitrio, supuesta o no la posible insolvencia, ligando a los contratantes en el cumplimiento de las obligaciones fiscales, al facultar al adquirente para deducir del precio el importe del gravamen.

Abella cita en sus comentarios la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 1927, en interpretación del precepto contenido en el artículo único, letra F, apartado b) del R. D. de 13 de

marzo de 1919, que permite al adquirente del inmueble descontar del precio el importe del arbitrio de plus valía, salvo pacto en contrario, disposición reproducida en el apartado b) del artículo 429 del Estatuto municipal. En dicha sentencia se afirma la doctrina de que este reintegro sólo puede hacerse en el momento de la entrega del precio, pasado el cual no procede el reembolso por el enajenante, por crearse o deducirse de esta omisión la presunción de un pacto en el que se establece que el arbitrio recaiga sobre el adquirente.

De una manera implícita, el autor citado, no se muestra conforme con la doctrina del Tribunal Supremo, y sostiene que el adquirente puede descontar del precio el importe del arbitrio, o exigiéndolo al enajenante con posterioridad, por entender que para exonerar de una obligación fiscal creada por la Ley, debería existir una estipulación expresa.

Dada la autoridad de Abella en materia municipal, su opinión ha creado entre algunos juristas un ambiente favorable. Se pretende por los que siguen la teoría de Abella, que la redacción del apartado b) del artículo 429 del Estatuto municipal no autoriza una interpretación tan amplia como la sustentada por la doctrina jurisprudencial, cuyo artículo, dado su carácter de norma fiscal, debe entenderse en sentido restrictivo, impidiendo que el simple hecho de no descontar del precio el importe del arbitrio subroge al adquirente en las obligaciones tributarias impuestas al enajenante. El alcance del precepto se considera como un medio expeditivo concedido por la Ley para que, sin necesidad de impetrar el auxilio judicial, se llegue al resarcimiento del arbitrio, deduciéndolo del precio.

La presunción legal —si bien de naturaleza *juris tantum*— que la jurisprudencia ha creado, puede dar lugar a producir situaciones perjudiciales para el adquirente, y en algunos casos para el Ayuntamiento de la imposición, si no se observa gran cautela en la redacción de los contratos, consignando alguna cláusula que destruya la presunción admitida por la doctrina. Así, en la adquisición de los Ayuntamientos de inmuebles a título oneroso, conviene deducir del precio el importe del arbitrio, o bien determinar en el contrato que, no obstante no efectuarse la deducción, no renuncia la entidad a exigir al enajenante el importe del gravamen, pues en otro caso po-

dría alegarse por éste, al amparo de la doctrina jurisprudencial, la existencia del pacto tácito que le exime del pago.

Igual precaución deberá adoptar la Diputación provincial en la redacción de contratos adquisitivos de bienes inmuebles a título oneroso. Esta entidad se halla exenta del arbitrio de plus valía. Mas si renuncia u omite la facultad de descontar del precio el importe de la exacción, no podrá con posterioridad efectuar su reintegro, ni acogerse a la exención que la Ley le concede, puesto que dicho beneficio se concreta, según el artículo 426 del Estatuto municipal, a los casos en que el gravamen recaiga sobre el enajenante, con total abstracción de la persona o entidad obligada al pago.

JOSÉ SERRANO VENTURA

Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Lérida.