

La «Plus Valía» municipal, en los contratos a Renta vitalicia; en las Ventas a carta de gracia y en las Ventas a precio aplazado

I

Para que proceda la aplicación del arbitrio llamado de «Plus valía» en actos «intervivos» es indispensable la concurrencia de cuatro elementos, que son :

- a) La existencia de un terreno que es el objeto del arbitrio.
- b) Que del expresado terreno se transmita el dominio, o bien, la posesión en concepto de dueño.
- c) Que esta transmisión sea a título oneroso o lucrativo.
- d) Que el terreno haya experimentado un incremento de valor en el período comprendido entre la última y anterior transmisión.

Así resulta del artículo 99 del Decreto de 25 de enero de 1946 en relación con el 106 del mismo.

A los efectos de este estudio, lo que interesa concretar es la concurrencia de la circunstancia señalada en el extremo b), o sea, la existencia de la transmisión de dominio o de la posesión en concepto de dueño, pues sin que exista una de estas dos transmisiones no puede haber aplicación del arbitrio, aun cuando concurren, en aquella transmisión, los restantes requisitos básicos determinantes del mismo.

En el Real Decreto de aplicación del arbitrio en España, de 13 de marzo de 1919, dictado en fuerza de lo dispuesto en el artículo 9.º de la llamada Ley de Autorizaciones de 2 de marzo de 1917, en el extremo A) de su artículo único, se establecía tan sólo la transmisión de dominio de los terrenos para serles de tal

aplicación, pero más tarde el Estatuto Municipal de 8 de marzo de 1924, en su artículo 424, la hizo extensiva a las transmisiones de la posesión en concepto de dueño, precepto que, exactamente, ha reproducido el artículo 104 del vigente Decreto de Ordenación de las Haciendas Locales de 25 de enero de 1946.

El vocablo dominio no ofrece dificultad alguna, ya que es expresivo de la propiedad, en la plenitud de los derechos inherentes a la misma, reconocidos por las Leyes, o sea, tal como la define nuestro Código Civil en su artículo 348, consistente en el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, concepto de la propiedad que con el transcurso del tiempo va debilitándose en oposición al concepto romano de la misma, según el cual «*Dominium est jus utendi abutendire sua cuatenus juris ratio patitur*».

La transmisión del dominio, o de cualesquiera derecho que sea copartícipe del mismo, constituye la principal determinante de la aplicación del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos en todos los casos de transmisión, ya sea esta «Intervivos» o «Mortis causa», y naciendo la obligación de tributar en el instante mismo de la transmisión del referido dominio, tal como se declara en la sentencia del Supremo de fecha 10 de noviembre de 1933 (*Gaceta* del 13 de abril de 1935).

En cuanto a la posesión en concepto de dueño, como determinantes de estar su transmisión afectada por dicho arbitrio, ésta no es otra que la posesión civil, o bien la que los tratadistas llaman «civilísima», que según se declara en el Auto del Supremo, de fecha 5 de mayo de 1928, es aquella que fué establecida por la Ley 45 de Toro, que pasó a la Novísima Recopilación como Ley 1.ª de su título 24, libro 10, la cual tiene lugar, según este texto legal, cuando fallece el poseedor haciendo tránsito al inmediato sucesor de la posesión civil y natural de todos sus bienes.

La posesión civil, o civilísima, es conocida también por *posesión derecha*, esto es, la que en concepto de dueño se ostenta y que, como a tal, es causa eficiente de la prescripción adquisitiva. Así resulta de la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo

de 17 de diciembre de 1927 (*Gaceta* del 21 de diciembre del siguiente año).

Como declara la sentencia de la Sala 1.^a del mismo, de fecha 8 de abril de 1926, la posesión como hecho es la tenencia de las cosas por la simple ocupación material, que puede, por el transcurso del tiempo, si concurren determinadas circunstancias, constituir una relación de derecho, que, perfeccionada, puede, a su vez, llegar a engendrar el derecho de dominio, en cuyo sentido el artículo 430 del Código Civil, mantiene la antigua distinción entre posesión natural y civil, en forma que, únicamente, esta última puede dar lugar al nacimiento del derecho de propiedad.

Esta posesión civil es la que se tiene en concepto de dueño, que reconoce el artículo 432 del propio Código, con referencia a la cual ha declarado el Tribunal Supremo por sentencia de fecha 25 de marzo de 1926, que ella atribuye a quien la disfruta, mientras no es vencido en juicio, por quien ostenta mejor derecho, absolutamente todas las ventajas del artículo 348 del propio Código Civil, o sea el ya citado, que señala el alcance del derecho de propiedad.

Y esta posesión en concepto de dueño, según el artículo 447 del propio Código y sentencia del Supremo de 1.^o de febrero de 1947, puede servir de título para adquirir el dominio.

En este caso, según proverbio jurídico, la posesión está concebida como una imagen del dominio (*Posesio ad imaginem domini redacta est*).

En cuanto a la existencia de legítimo título, como medio de justificar el dominio, ha declarado más recientemente el Supremo, por sentencia de la Sala 1.^a de 1.^o de febrero de 1947, que la constituye la posesión de tiempo inmemorial que, según dicha sentencia, viene proclamando la jurisprudencia, entre otras, por sentencias de 11 de septiembre de 1918 y 30 de junio de 1928, entendiéndose por posesión inmemorial la que es tan antigua que no hay memoria de cuándo comenzó.

Hasta aquí el Código Civil, ya que la materia está también íntimamente relacionada con el Derecho hipotecario.

Con arreglo a los postulados que señaló la Ley de reforma del derecho inmobiliario de 30 de diciembre de 1944, se promulgó la

vigente Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, con su Reglamento de 14 de febrero del siguiente año, que, en orden a la posesión introdujo notables variedades, no contenidas en sus tres anteriores Leyes Hipotecarias de 16 de diciembre de 1909, 21 de diciembre de 1869 y 8 de febrero de 1861, que empezó a regir en 1.º de enero de 1863, y que fué la primera Ley española que estructuró, en forma ordenada y completa, el mencionado derecho hipotecario (1).

El primero de ellos es el relativo a la buena fe.

El artículo 34 de aquella Ley, en su párrafo segundo, declara que la buena fe de tercero se presume siempre, mientras no se prueba que conocía la inexactitud del Registro. En este caso, según el párrafo primero del propio artículo, si este tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será sometido en su adquisición una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el primer registro; y el siguiente artículo, o sea el 35, en su párrafo primero, declara, a su vez, que a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito será justo título la inscripción, y se presumirá que aquel ha poseído pública, pacífica, interrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

Y, por su parte, el artículo 36 de la propia Ley completa esta materia de la buena fe, declarando que frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la condición adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición en los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de per-

(1) La paternidad de esta Ley al igual que la de su admirable exposición de motivos, que constituye un verdadero tratado de Derecho hipotecario, se atribuye al eminente jurisconsulto del siglo XIX Don Pedro Gómez de la Serna, que formaba parte de la Comisión Codificadora.

feccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b) Siempre que, no habiendo conocido, ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito lo consienta, expresa o tácitamente durante todo el año siguiente a la adquisición.

Todos estos preceptos son también de especial interés en cuanto a su conocimiento para determinar el alcance de la posesión en concepto de dueño.

Otra particularidad de la nueva legislación hipotecaria es la supresión de los expedientes posesorios, los cuales vienen sustituidos por las actas de notoriedad.

Según el artículo 200 de la Ley, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio con arreglo a las normas que señalan los siguientes artículos.

También otra importante novedad que introduce la propia Ley Hipotecaria es el artículo 41 de la misma al implantar la acción real procedente de los derechos inscritos, contra quienes, sin título inscrito, perturben con la posesión el ejercicio del derecho de propiedad, cuya naturaleza jurídica consiste, simplemente, en un proceso de ejecución que tiene la virtualidad de dar la posesión a quien tiene título inscrito, sin perjuicio de ventilarse aquella propiedad en un proceso ordinario, precepto cuyo alcance, en parte, ha sido ya fijado por Decretos Competencia de fecha 3 de noviembre de 1949 y 1.º de febrero de 1950, al amparo de la Ley de 17 de julio de 1948.

Es éste el llamado juicio de contradicción.

Punto interesante a determinar es el relativo a la repercusión que las actas de notoriedad y el proceso dicho de ejecución puedan tener en cuanto a la aplicación del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos, pero ésta, algo complicada materia, requiere un especial estudio, que escapa al enunciado del presente.

II

No siempre para la acertada aplicación del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos se presenta en forma diáfana la existencia de una transmisión de dominio o de posesión en concepto de dueño, dadas las diversas formas jurídicas de los modos de transmitir el dominio y la posesión con arreglo al Código Civil o a las legislaciones forales que subsisten al amparo del artículo 12 del propio Código, con la excepción de las disposiciones contenidas en el título IV del mismo, reguladoras del matrimonio y del divorcio que se aplican, indistintamente, en todo el territorio español, sin distinciones de ninguna clase.

Ello implica un especial estudio en cuanto a alguna de las formas jurídicas de transmitir la propiedad o la posesión en concepto de dueño, para que se desvanezcan las dudas que puedan existir en orden a la recta aplicación del mencionado arbitrio, pues hay que tener en cuenta que por tratarse de una imposición relativamente reciente que arranca de la promulgación del Real Decreto de 13 de marzo de 1919, los comentaristas, poco, muy poco, han profundizado el estudio de este arbitrio, que tiene un aspecto eminentemente jurídico, al contrario de muchos otros que nada tienen que ver con las instituciones reguladoras de los derechos dominicales o simplemente de posesión.

III

Los llamados contratos a renta vitalicia merecen, en el sentido acabado de indicar, ser objeto de un especial estudio.

Entre los tratadistas se ha discutido si es o no contrato, pero nuestro Código Civil lo incluye entre los diversos que pueden celebrarse.

En Derecho Español aparece tal contrato en la Ley 6.^a, título 15 del libro 10, de la Novísima Recopilación, que sólo la admitía en dinero y «no en plata labrada, ni en tapices, ni en oro labrado, ni en otras alhajas ni en joyas estimadas». Dicho pre-

cepto de la Novísima Recopilación fué una reproducción de una pragmática dada por el Rey Felipe II en Madrid en el año 1583.

Esta forma jurídica de transmitir un capital tomaba también la denominación de censo vitalicio que no podía efectuarla quien tuviese herederos forzosos.

El Código Civil recogió de la antigua legislación el contrato de renta vitalicia, pero dándole una estructuración distinta.

Al mismo dedica seis artículos del 1802 al 1808.

El primero de dichos artículos lo describe manifestando que es un contrato aleatorio que obliga al deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas por un capital en bienes; muebles o inmuebles, *cuyo dominio se transfiere, desde luego*, con la carga de la pensión.

Como se ve, nuestro Código Civil ha dado mucha amplitud a este contrato al autorizarlo para la vida de una o más personas y a la base de bienes, muebles o inmuebles.

La transmisión del dominio, en el propio contrato, es tan absoluta que el artículo 1805 del propio Código declara que la falta de pago de las pensiones vencidas no autoriza al perceptor de la renta vitalicia a exigir el reembolso del capital ni a volver a entrar en la posesión del *predio enajenado*, teniendo tan sólo derecho a reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras.

Por tanto, existe en el contrato de renta vitalicia una verdadera transmisión de dominio, ya que el Código Civil lo dice y usa indistintamente este vocablo y el de venta.

La jurisprudencia, en cuanto al contrato de renta vitalicia, es escasa, pero en nada se aparta de los postulados que señala aquel Código.

Es muy interesante la última resolución dictada por la Dirección General de Registros y del Notariado, de fecha 21 de diciembre de 1943, por la cual se empieza por declarar que «en este contrato, el Código Civil, reproduce, casi exactamente, la doctrina del Código de Napoleón, siguiendo fielmente su inspiración de reputarlo como productor de efectos obligatorios, criterio mantenido por el dicho Código que, no obstante el inciso final del artícu-

lo 1.802, al consignar la frase: CUYO DOMINIO SE LE TRANSMITE, DESDE LUEGO, CON LA CARGA DE LA PENSION».

Según esta resolución, el contrato de renta vitalicia, toda vez que implica la transmisión de dominio, admite que la efectividad de la renta señalada quede debidamente garantizada, especialmente con garantía de tipo hipotecario, dentro del cual—dice la resolución—tiene su desenvolvimiento la garantía inmobiliaria del contrato de renta vitalicia.

En cuanto al pago del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos, en los contratos a renta vitalicia, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 106 y siguiente del Decreto de Ordenación de las Haciendas Locales.

Este contrato de renta vitalicia, en términos generales, es oneroso por cuanto hay prestaciones recíprocas, y así lo declara Sánchez Román al definirlo como un contrato «principal, real, oneroso y aleatorio».

Por tanto, el arbitrio recae sobre el pensionista, que es quien transmite el dominio del terreno, pero viniendo obligado a pagar al Ayuntamiento la persona, o entidad, que adquiere el dominio del terreno, a cambio de la pensión, a no ser que en la escritura se haya estipulado que este último será la persona sobre la cual, en definitiva, haya de recaer el pago.

Para terminar falta sólo decir que los contratos a renta vitalicia, cuando de inmuebles se trata, *por implicar transmisión de dominio y venta*, no es posible establecerlos a la base de simple posesión aun cuando ésta sea en concepto de dueño.

IV

Otro de los contratos que merecen un especial estudio, en cuanto pueden estar afectados por el arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos, es el Retracto convencional; venta a carta de gracia, que, con estos nombres se la designa indistintamente, si bien, el más corriente es el de venta a carta de gracia.

Entre los comentaristas de derecho ha sido muy discutido y

combatido este contrato, por estimar que fomenta la usura, a pesar de la promulgación de la Ley de 23 de julio de 1908, por la cual se declaran nulos los contratos de préstamo en los que se estipule un interés excesivo, ley que no puede negarse ha constituido un gran acierto.

No es objeto del presente estudio divagar sobre este particular, pero por lo interesante que es merece ser transcrito un particular de una sentencia del Supremo, Sala 1.^a, de fecha 12 de julio de 1943, que dice: «...que aunque la figura de la venta con pacto de retro se emplea con harta frecuencia para encubrir los abusos de la misma, la ley y la jurisprudencia admiten, en principio, tal operación como un negocio lícito, en tanto no se demuestre, por prueba clara y terminante, que envuelve una maniobra usuaria y cae bajo las prescripciones de la Ley de 1908.»

El pacto de retroventa arranca en nuestro derecho de la Ley 42, título V. Partida 3.^a del Código de Alfonso el Sabio; y el Código Civil lo ha mantenido también con nueva estructuración, dedicándole catorce artículos, que comprenden del 1.507 al 1.520.

El primero de dichos artículos declara que tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de reembolsar; al comprador, el precio de la venta más los gastos de contrato y cualesquiera otro pago legítimo hecho para la venta, como también los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida y cumplimiento de los pactos escriturados.

El articulado del Código Civil que estructura este retracto convencional usa la terminología propia de toda venta, y, por tanto, en esta clase de contratos hay transmisión de dominio o de posesión en concepto de dueño, siendo en consecuencia de aplicación a esta clase de transmisiones, el arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos.

El retracto convencional, o venta a carta de gracia, tiene una forma o estructuración jurídica que se aproxima al préstamo.

Hay efectivamente transmisión de dominio sujeto a condición resolutoria, que tiene efectividad cuando el vendedor hace uso de la facultad de recuperar la cosa vendida mediante cumplimiento

de todos los requisitos apuntados, ya que la condición resolutoria, según ha declarado la Sala 1.^a del Tribunal Supremo por sentencia de fecha 23 de mayo de 1905, «es aquella que no pone obstáculo alguno al inmediato cumplimiento de lo estipulado, y sólo lo resuelve cuando llega el caso previsto».

Y realmente cuando la condición dicha resolutoria es utilizada por el vendedor, en definitiva, lo que ha habido entre éste y el comprador no ha sido otra cosa que un préstamo con una especie de garantía hipotecaria; pero que si la condición resolutoria no es utilizada, en este caso, la operación ha consistido en un verdadero contrato de compra-venta.

Por ello, los tratadistas opinan que, en el fondo, tienen mucho de crédito hipotecario o bien de anticresis, por cuyo último contrato el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos del inmueble del deudor, con obligación de aplicarlos al pago de intereses si se debieren, y en lo restante a la amortización del capital prestado, según así resulta del artículo 1.881 del Código Civil.

En cuanto a la vigencia de la condición resolutoria, de poder recuperar el inmueble mediante pago de lo exigido por el artículo 1.518 del mencionado Código, éste lo deja a la voluntad de las partes al tope de diez años, señalando el de cuatro cuando nada se haya pactado con referencia al particular.

Y si ésta no se ejercita dentro del término pactado o, en su defecto, del legal dicho de cuatro años, en este caso, por terminante declaración del artículo 1.509 del propio Código, **EL COMPRADOR ADQUIERE IRREVOCABLEMENTE EL DOMINIO DE LA COSA VENDIDA.**

Conocido el origen y naturaleza jurídica del contrato de venta a carta de gracia, se puede entrar con pleno conocimiento de causa al estudio de la repercusión que el mismo tiene a los efectos de alcanzarle el arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos, cuando la cosa vendida es un inmueble, y éste reúne los requisitos básicos señalados por la ley para que pueda serle aplicado tal tributo.

Colocada la cuestión en este terreno, tenemos que en las ventas a carta de gracia hay una transmisión de dominio, que, plenamen-

te, se consolida si el vendedor no hace uso de la condición resolutoria de recuperar el inmueble.

Tal vez mejor expresado : hay una transmisión de dominio que puede quedar sin efecto, pero *existe esta transmisión de dominio*.

Hay una compra-venta y, por tanto, una transmisión de dominio a título oneroso.

Siendo esto así, es evidente que la aplicación del arbitrio ha de seguir las mismas vicisitudes que experimente la venta a carta de gracia, y, en este sentido, es evidente también que el arbitrio cabe ser aplicado a partir del momento en que se perfecciona la dicha venta a carta de gracia, pero que constituye un caso de devolución de lo pagado, o sea de quedar sin efecto esta venta por haber, el vendedor, hecho uso del retracto.

En derechos reales, con arreglo al número 1 del artículo 2.º de la Ley, e igual número del artículo 5.º del Reglamento, según textos refundidos aprobados por Decreto de 7 de noviembre de 1947, las transmisiones de dominio en las ventas a carta de gracia están sujetas al pago del impuesto como comprendidas en toda clase de transmisiones de dominio a título oneroso de bienes inmuebles, pagando lo que le señala el epígrafe 55 de la tarifa.

Si el arbitrio ha de seguir las mismas vicisitudes del contrato desde el momento en que mediante la formalización del mismo se produce una transmisión de dominio, es evidente que tal transmisión se halla afectada por el pago del mismo, sin perjuicio de lo que pueda suceder, si el vencedor a carta de gracia utiliza la acción resolutoria, y, como consecuencia de ello, queda sin efecto la venta.

Y si esto sucede puede ocurrir una de las dos siguientes cosas : que quede firme el pago del arbitrio o que se proceda a la devolución de lo pagado.

Ambas soluciones son en el fondo justas ; y, aquella que de las mismas se adopte, tendrá validez si consta en la Ordenanza fiscal que debe formarse en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 267 del ya mencionado Decreto de Ordenación de las Haciendas Locales.

Es justa la primera, por cuanto como sea que el pago hecho al

formalizarse la venta a carta de gracia, que más tarde ha quedado sin efecto, se ha cerrado un período de incremento de valor, es evidente que el período que suceda a este tal incremento ha de ser mucho menos por ser, a su vez, más reciente la fecha de la anterior transmisión ; y si se procede a la devolución de lo pagado por una transmisión de dominio que no se ha consolidado, es evidente también que se trata de una solución del todo justa, más justa que la primera, para el caso en que entre la transmisión que ha quedado sin efecto y la inmediata se rebasen los treinta años que como máximo período computable señala el número 2.º del artículo 99 del mencionado Decreto.

Hay que insistir, con todo, que ambas soluciones son legales y que ha de prevalecer aquella que se haya hecho constar en la Ordenanza fiscal.

De no constar ninguna, se impone la segunda solución de devolución de lo pagado, por aquello de que, desaparecida la causa desaparece el efecto, cuya devolución, en todos los casos, ha de serlo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Procedimiento Municipal de 23 de agosto de 1924, el cual dispone que cuando se declare, por quien proceda, que los ingresos efectuados son indebidos, será devuelto de oficio su importe, considerándose, éste, como minoración de valores del respectivo concepto en el presupuesto corriente el día en que la devolución se realice.

Se trata, por tanto, de una operación devolutoria, fuera del presupuesto.

El plazo de devolución no puede ser superior a cinco años, por ser éste el de prescripción según el artículo 358 del Decreto de 25 de enero de 1946.

Del examen de las principales Ordenanzas fiscales del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos vemos consignada la segunda solución, o sea la devolución de lo pagado, pero hay que insistir en que la primera solución de mantener el pago, en las ventas a carta de gracia, dejadas sin efecto, por parte del vendedor, son también viables bajo el punto de vista legal, ya que en

el fondo se trata de una solución que no está reñida con la moral tributaria (2).

Cabe también una tercera solución, consistente en que el contribuyente, sobre la cual ha recaído el pago del arbitrio, escoja de las dos soluciones la que mejor le acomode.

En cuanto a la persona sobre la cual recae el arbitrio y a la obligada al pago del mismo, al Ayuntamiento, hay que estar también a lo dispuesto en el artículo 106 y siguiente del Decreto mencionado.

En consecuencia, y como quiera que se trata de una transmisión a título oneroso, es de observar lo ya indicado para los contratos a renta vitalicia que es la que rige, con carácter general, para todas las transmisiones que ofrecen la característica acabada de indicar; y en cuanto a las devoluciones, cuando éstas proceden, únicamente tiene derecho a exigir las aquel de las dos personas que han intervenido en el contrato, o sea vendedor y comprador, y de estas dos, aquel sobre el cual en definitiva haya recaído el arbitrio, esto es, sobre el vendedor, salvo que haya existido pacto en contrario.

V

Las ventas de terrenos o inmuebles a precio aplazado, en apariencia solamente, ofrecen duda en cuanto a estar afectadas al pago del arbitrio sobre el incremento de valor de aquellos.

Esta clase de ventas no constituyen una fórmula jurídica especial de contratación, y, por tanto, no son un *contrato típico*, ya que son una modalidad del contrato de compra-venta.

(2) En la primera Ordenanza fiscal del arbitrio formulada por el Ayuntamiento de Madrid después de la promulgación del vigente Decreto de Ordenación de las Haciendas Locales, nada se consigna con referencia a este particular.

El Ayuntamiento de Barcelona, que sigue en importancia al de Madrid, en su artículo 13 de la propia Ordenanza opta por el pago inmediato, y devolución en su caso, ya que dispone que en las ventas con pacto de retro, o carta de gracia, serán consideradas como transmisión de dominio, sin perjuicio de la devolución de la cuota pagada, si el vendedor ejercita el derecho de retracto, en el plazo fijado en la escritura, siempre que este no sea superior a cinco años, a contar de la fecha de la venta.

Son, este contrato, con la sola particularidad de quedar aplazado, generalmente sólo parte del importe de la venta.

Según el artículo 1.445 del Código Civil por el contrato de compra-venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar un precio cierto en dinero o signo que lo represente.

Y por su parte el artículo 1.450 del propio Código declara que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatorio para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, en forma que por sentencia de la Sala 1.^a del Supremo, de fecha 28 de enero de 1948, se ha declarado en su segundo «considerando» que el contrato de compra-venta con precio aplazado *no cambia la naturaleza del mismo ni altera sus efectos*.

La compra-venta queda perfeccionada con la otorgación del contrato que la perfecciona, en forma que el pago del precio aplazado, lo que produce es la consumación del contrato, según así se ha declarado por el propio Tribunal y Sala, por sentencia de fecha 27 de junio de 1894, en forma que según otra sentencia de igual procedencia, de fecha 12 de junio de 1900, cuando se otorga el contrato y se entrega la totalidad del precio, en este caso hay, conjuntamente *perfección y consumación* de dicho contrato.

Pero puede suceder que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida, en garantía de la entrega del precio aplazado, con referencia a cuya especial situación ha declarado el propio Tribunal Supremo por sentencia de la misma procedencia, de fecha 10 de enero de 1929, que, en este caso, como excepción al principio de que la entrega de la cosa transmite el dominio, se establece que el pacto, por virtud del cual se reserva al vendedor la propiedad de la cosa enajenada, hasta tanto se satisfaga su total importe por el comprador, entraña uno de lícito que convierte a este comprador en un mero tenedor de la cosa, con obligación de conservarla como propia y garantía del contrato celebrado, en forma que no puede esta cosa ser embargada como de la pertenencia del comprador, siendo, en caso contrario, procedente la tercera que se interponga por parte del vendedor.

Después de las consideraciones expuestas, se puede llegar a la conclusión de que en los contratos de compra-venta con precio, total o parcialmente aplazado, existe transmisión de dominio; y, por tanto, sujeto el inmueble al pago del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos, salvo el caso en que el vendedor se reserva como garantía de dicho pago aplazado la propiedad de la cosa vendida, aun cuando ésta pase a poder del adquirente, pues sólo cuando se hace entrega del precio aplazado se transmite el dominio de la dicha cosa, quedando en este caso el contrato perfeccionado y consumado.

En cuanto a la persona sobre la cual recae el arbitrio cuando se trata de contratos de compra-venta perfeccionados, pero pendiente de ser consumados, por existir precio aplazado, sin reserva de la propiedad por parte del vendedor, hay que estar también a las normas ya indicadas de los contratos onerosos, o sea que el arbitrio recae sobre el vendedor, salvo pacto en contrario, debiéndole satisfacer, al Ayuntamiento, el comprador.

Cuando existe la indicada cláusula de reserva de la propiedad por parte del vendedor, el arbitrio se devenga al perfeccionarse y consumarse el contrato, con la entrega total del precio y pago de la propiedad al comprador, pagándose el mismo en la forma acabada de indicar, por tratarse de un contrato oneroso.

FERNANDO SANS BUIGAS

Abogado del Iltre. Colegio de Barcelona.
Del Cuerpo de S. de A., 1.^a categoría.