

## El arbitrio de Plus-Valía y su aplicación al censo enfiteútico

La liquidación de este arbitrio, en el caso en que intervienen censos enfiteúticos, es algo compleja. El mejor libro publicado sobre la aplicación del arbitrio de Plus-Valía en general es el conocido «Tratado del impuesto municipal de Plus-Valía», del que es autor el Abogado del Estado don José Silván, que al propio tiempo es Secretario del Tribunal Económico-administrativo de la Delegación de Hacienda de Barcelona, por lo que su criterio tiene doble valor para todos los casos que puedan plantearse dentro de la provincia de Barcelona, ya que es lógico que el mencionado Tribunal tenga muy en cuenta la valiosa opinión del señor Silván. Y decimos valiosa, porque la doctrina expuesta en el citado libro y las múltiples cuestiones de que trata acreditan en verdad a su autor como un jurista competentísimo.

No obstante, en la liquidación del arbitrio, cuando se trata de censos enfiteúticos, estimo que la solución propuesta por dicho autor en lo que se refiere a la determinación de la base liquidable, es totalmente errónea, tanto en los casos de constitución, como en los de redención y venta de la finca acensada.

Estudiemos el caso de la constitución del censo enfiteútico o establecimiento en Cataluña, tal y como lo hace el señor Silván en la página 209 de su obra. El razonamiento que utiliza es el siguiente: Dado que en este caso sólo se transmite el dominio útil del terreno, la liquidación se girará a cargo del enfiteuta por razón del incremento de valor correspondiente a dicho dominio útil. Como este último equivale a la diferencia entre el valor de la finca y el del dominio directo, fijando el primero como en el caso de una trans-

misión ordinaria (sin censo), y hallando el segundo en virtud de las normas dadas por la Ley de inscripción y redención de censos en Cataluña de 31 de diciembre de 1945, la diferencia entre ambos nos dará el valor del dominio útil.

Como se ve, acepta el señor Silván la teoría de la división del dominio. A tres pueden reducirse las teorías jurídicas sobre los censos enfiteúticos: a), la del derecho romano o romanista, para la cual la enfiteusis es un derecho real que una persona ejerce sobre una finca propiedad de otro; b), la del dominio dividido o medieval, en que se supone que el dominio se ha dividido entre el llamado dueño del dominio directo (o censualista, y el dueño del dominio útil (enfiteuta o censatario), y c), la teoría moderna, que sostiene que la enfiteusis es un derecho real que se reserva el censualista al pasar la propiedad al enfiteuta. El señor Silván, con muy buen acierto, sigue la teoría de la división del dominio, porque es la que en general se acepta en nuestros textos legales, especialmente en la definición que el Código civil da del censo enfiteútico en su artículo 1.605 (1).

Hasta aquí no hay objeción alguna por nuestra parte. La duda y la reserva empieza cuando, en la misma página 209, después de dar las normas para la determinación del valor del dominio directo, según la Ley de 1945, dice textualmente: «Conocido, en virtud de las normas antedichas, el valor del dominio directo, la diferencia entre éste y el incremento total del terreno equivaldrá al dominio útil, objeto de liquidación por el arbitrio al constituirse la enfiteusis». Aclaremos todo esto copiando el mismo ejemplo que pone el señor Silván al final de la página que estamos comentando, para que se comprenda mejor la idea del autor.

Datos: Constitución de un censo, en Barcelona, en 1946, quedando gravado el inmueble con una pensión anual de 500 pesetas.

Valor del terreno en 1926 (anterior transmisión) ... ..	100.000
Valor del terreno en 1946 (al constituirse el censo)....	200.000

---

INCREMENTO TOTAL DEL VALOR DEL TERRENO.... 100.000

---

(1) Es enfiteútico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.

Valor del dominio directo (calculado en la forma que se expresa en el texto y cuyo detalle aquí no nos interesa): 35.000 pesetas.

Razonamiento del señor Silván: Si del incremento total del valor del terreno (100.000 ptas.) deducimos el valor del dominio directo (35.000 ptas.), el resto, o sea 65.000 pesetas, será «la parte del incremento liquidable por razón del dominio útil adquirido por el enfiteuta».

(Nótese que existe una clara discrepancia entre el párrafo que antes hemos copiado, y que hablaba sólo de hallar el valor del dominio útil, y éste, del ejemplo, en que se dice que la base liquidable la constituye la parte del incremento que le corresponde al dominio útil. Esto último es lo que debe tomarse como correcto, y el autor así lo hizo antes, al hablar de los censos en general, en la página 201.)

Ahora bien, y aquí viene la objeción principal: ¿por qué motivo la cantidad hallada como base liquidable representa la parte del incremento que corresponde al dominio útil? ¿En qué se apoya el señor Silván para formular tal afirmación? En su libro no lo explica, y el Tribunal Económico-administrativo provincial de Barcelona, en una sentencia que tenemos a la vista, de fecha 27 de febrero de 1954, y que sigue su misma opinión, tampoco es más explícito, pues se limita a decir: «Considerando que, a los efectos de la liquidación del arbitrio de Plus-Valía, al constituirse la enfiteusis, una vez conocido el valor del *dominio directo*, la *diferencia* entre éste y el incremento total del terreno equivaldrá al del valor del *dominio útil*, el cual constituye la base sobre la que hay que aplicar el tipo de imposición».

Como se ve, se repiten exactamente los mismos razonamientos del señor Silván, pero no se nos explica la razón de que, deduciendo del incremento total del valor del terreno el valor del dominio directo, quede como resta el incremento de valor que le corresponde al dominio útil. Esto no se aclara, y por nuestra parte podemos afirmar que «no se puede aclarar», por la sencilla razón de que es un lamentable error. Y lo demostraremos, poniéndolo de manifiesto, con un ejemplo práctico, que en nuestra actividad profesional se nos ha presentado y que nos hizo ver lo erróneo del procedimiento que estamos criticando.

Datos: Constitución de una enfiteusis en San Baudilio de Llo-

bregat en 1952, gravándose el inmueble con una pensión de 65 pesetas mensuales :

	Pesetas.
Valor del terreno en 1943 (anterior transmisión)... ..	3.334,96
Valor del terreno en 1952 (al constituirse el censo) ... ..	4.168,71
INCREMENTO TOTAL DEL VALOR DEL TERRENO... ..	
	833,75
Valor del dominio directo según la Ley de 31 de diciembre de 1945... ..	2.206,05
[Este valor se halla de la siguiente manera:	
a) Importe de la capitalización de la pensión:	
$65 : 0,03 = 2.166$ ... ..	2.166,00
b) Laudemio, 2 % de $(4.168,71 - 2.166)$ ] = ... ..	40,05
	2.206,05

Y como el incremento total (833,75 ptas.) es inferior al valor del dominio directo (2.206,05 ptas.), no se puede efectuar la resta que aconseja el señor Silván y no hay base liquidable, lo cual es un verdadero absurdo, ya que el terreno de 1943 a 1952 aumentó en su valor (de 3.334,96 ptas, pasó a 4.168,71 ptas.), y forzosamente tanto el dominio directo como el dominio útil, que forman parte del valor total del terreno, han tenido que aumentar también de valor. Y conste que este resultado negativo, que hemos podido constatar en más de un caso práctico, se producirá siempre cuando la pensión es elevada y el incremento del valor total del terreno sea muy pequeño (debido a que también es muy corto el período de imposición).

Todo esto nos demuestra, pues, que hay que buscar otro método para la liquidación del arbitrio. Y por esto proponemos el que a continuación se explicará, que estimamos más lógico porque (en el supuesto de que el terreno incrementa su valor), nunca podrá ya darse el caso de una liquidación negativa, como anteriormente sucedía. El procedimiento es el siguiente: Primero se efectúa la liquidación del *establiment*, como si se tratara de la venta total de la finca (sin censo); después se deduce el valor del dominio directo, por las reglas dadas en la Ley de Censos de 1945; luego, por medio de una simple resta, se halla el valor del dominio útil, poniendo por minuendo el valor total del terreno y por sus-

traendo el valor del dominio directo antes hallado. Teniendo ya los tres valores básicos en el momento de constituirse la enfiteusis (el total del terreno, el del dominio directo y el del dominio útil) y habida cuenta que en este caso lo que se transmite es el dominio útil, hallaremos el incremento de valor (o base imponible) que le corresponde a éste aplicando sobre el incremento total el mismo tanto por 100 que el valor del dominio útil representa respecto al valor del terreno, o sea que primero se busca la proporción que existe entre el valor total del terreno y el del dominio útil, y luego se establece otra proporción análoga entre el incremento total del terreno y el incremento que le corresponde al dominio útil, constituyendo esta última cantidad la base imponible que se buscaba. Seguidamente se aplicará el tipo de la Ordenanza y se hallará la cuota. Vamos a aclarar todas estas reglas aplicándolas al mismo ejemplo que expusimos últimamente y que, según vimos, no podía liquidarse por el método del señor Silván. Primero hemos dicho que se hace la liquidación como en el caso ordinario de venta de toda la finca :

	Pesetas.
Valor en 1943 ... .. .	3.334,96
Valor en 1952 ... .. .	4.168,71
	833,75
INCREMENTO DE VALOR O BASE LIQUIDABLE ... ..	833,75

al 16 % resulta una cuota de  $0,16 \times 833,75 = 133,40$  pesetas (en el caso de que se transmita toda la finca).

Hallemos ahora el valor de dominio directo según la Ley de 1945, que según dijimos anteriormente era de 2.206,05 pesetas. Por tanto, la diferencia entre el valor actual del terreno (4.168,71 pesetas) y el del dominio directo (2.206,05 ptas.) nos dará el valor del dominio útil (en este caso, 1.962,66 ptas.). Como este dominio útil representa numéricamente el 47 por 100 del valor total del terreno (4.168,71 ptas.), el 47 por 100 del incremento del terreno (833,75 ptas.) será también el incremento que le corresponde al dominio útil, y que en este caso dará  $0,47 \times 833,75 = 391,86$  pesetas. Esta será la base liquidable sobre la cual se aplicará el tipo de la Ordenanza del 16 por 100, y la cuota a pagar por el enfiteuta será :  $0,16 \times 391,86 = 62,69$  pesetas.

Este es el procedimiento que proponemos, porque nos parece que es el que se ajusta más a la verdad, y como que el incremento del dominio útil siempre aparece como una parte del incremento total, que es tal como debe ser, nunca puede darse el caso de una liquidación negativa, como antes nos sucedió. Si hay aumento de valor en el terreno, la liquidación ha de ser siempre positiva.

Hasta aquí hemos hablado solamente del caso de constitución del censo enfitéutico, para limitar la cuestión; pero tanto en la transmisión de la finca acensada como en la redención del censo, tampoco estimamos correcto el procedimiento seguido por el señor Silván. En el primer caso, lo que se adquiere es también el dominio útil, por lo que todo lo dicho anteriormente es válido para el presente caso, con la sola salvedad de que para valorar el dominio directo hay una pequeña variación, de acuerdo con lo dispuesto en la citada Ley de 1945.

En cuanto a la redención de censos, como lo que se adquiere es el dominio directo, el señor Silván (pág. 211) dice que el valor de este dominio directo (hallado por el procedimiento de la Ley de 1945) representará la base imponible, y esta afirmación no puede ser verdad desde el momento que la base imponible ha de constituir la el incremento de valor que le corresponde al dominio directo, lo cual es una cosa completamente distinta. Al objeto de aclarar más lo expuesto y de ofrecer otro ejemplo de liquidación por el sistema que proponemos, aplicaremos las reglas dadas a una redención de censo, efectuada en San Baudilio de Llobregat en 1952, el cual censo implicaba el pago de una pensión de 10 pesetas al año.

	Pesetas.
Valor del terreno en 1903 ... .. .	2.348,53
Valor del terreno en 1952 ... .. .	7.045,59
	4.697,06
INCREMENTO TOTAL DEL TERRENO ... .. .	4.697,06

al 25 % resulta una cuota de  $0,25 \times 4.697,06 = 1.174,26$   
pesetas (en caso de que se transmita toda la finca).

Valor del dominio directo, hallado según la Ley de 1945 (que ofrece alguna pequeña variación respecto al anterior caso): 601,81 pesetas :

	Pesetas.
Capitalización: $10 : 0,03 = \dots$	333,33
Laudemio: $2 \% \text{ de } (7.045,59 - 33,33) = \dots$	134,24
$1/40 \ 49 \times 134,24 = 164,44$ , como que excede de un laudemio se pondrá sólo $\dots$	134,24
	601,81

Teniendo en cuenta que lo que se transmite es el valor del dominio directo, hallaremos en qué proporción o tanto por 100 se halla este valor respecto al total del terreno de 7.045,59 pesetas, y que es 8,54 por 100. Aplicaremos este 8,54 por 100 sobre el incremento total del terreno, y tendremos la parte del incremento que le corresponde al dominio directo, o sea la base imponible, que será de  $0,0854 \times 4.697,06 = 401,12$  pesetas. Al 25 por 100 resultará una cuota de  $0,25 \times 401,12 = 100,28$  pesetas, que es la que tendrá que pagar el enfiteuta por la redención del censo.

JOSÉ M.<sup>a</sup> CIURANA.

Doctor en Derecho.

Secretario y Liquidador del arbitrio en el Ayuntamiento  
de San Baudilio de Llobregat.