

## Alrededor de las «deudas deducibles» y de la valoración fiscal de finca urba- na sujeta a las restricciones de la Ley de Arrendamientos

Los comentarios de «La Redacción» en los números de esta REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO aparecidos en los números 328-29 (septiembre-octubre de 1955) y 330-31 (noviembre-diciembre del mismo año), relativos: el uno, a la deducción de una deuda nacida de un préstamo hecho por un Banco y, además, patentizado en una letra de cambio, y el otro, a la forma de valorar una finca urbana afectada por la Ley de Arrendamientos, son objeto de impugnación por el distinguido profesional del Derecho don Carlos Abraida, Notario, en el pasado número de esta REVISTA, bajo el enunciado de «Cargas deducibles». Y como tan ilustrado funcionario interesa de la «gentileza» de la Redacción una réplica para que le digamos si su impugnación es acertada, vamos a complacerle.

*Primer problema:*—Se trataba, en la liquidación de cierta herencia, de determinar si una deuda contraída por el causante, nacida de préstamo hecho por un Banco y patentizada en una letra de cambio con vencimiento posterior al fallecimiento de aquél, era o no deducible a tenor del artículo 101 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales.

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 28 de enero de 1955, comentada y aplaudida por nosotros en el número de esta REVISTA correspondiente a septiembre-octubre de 1955, dijo que tal deuda no era deducible, por no serle aplicable ninguno de los tres primeros

apartados del artículo 101 de dicho Reglamento : el apartado 1), porque en él se exige que la deuda se acredite «por medio de documento público o privado de indudable legitimidad que lleve aparejada ejecución en la fecha de la defunción del causante, a tenor de lo prevenido en el artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento civil ; el apartado 2), porque éste requiere que el préstamo conste en póliza intervenida por Agente de Cambio o Corredor de Comercio, y el apartado 3) —que era el invocado por los actores—, porque, aunque se admite que el mismo se refiere a toda clase de deudas, incluso las reguladas en los dos apartados anteriores, lo cierto es que previene que la justificación de la deuda se ha de hacer a satisfacción de la Administración, revestida, al efecto, de facultades discrecionales.

El señor Abraida combate los razonamientos del Alto Tribunal, y sienta, en cuanto a la no admisión de la deducción de la deuda a causa de no llevar aparejada ejecución, al fallecer el causante, la letra de cambio en que él débito constaba, la teoría de que la Sala confunde «el que un título lleve aparejada ejecución con que el título tenga las circunstancias necesarias para que la ejecución pueda despacharse», y, ya en esta trayectoria, añade que el artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento civil, acotado en el 101 del Reglamento, «se refiere al primer caso, y no al segundo, que es objeto del artículo 1.435 de dicha Ley de Enjuiciamiento civil».

Así dice el señor Abraida, aunque a nosotros nos parezcan un tanto extrañas y completamente nuevas ambas afirmaciones : la primera, porque la distinción que en ella se hace es absolutamente inadmisible, como lo demuestra la simple lectura de dicho artículo 1.429, que dice que «la acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución», y al añadir que «sólo tendrán aparejada ejecución» los títulos que a continuación enumera, y entre ellos las letras de cambio «respecto al aceptante que no hubiere puesto tacha de falsedad a su aceptación al tiempo de protestar la letra por falta de pago». No hay, pues, la más remota posibilidad de la distinción ni de la confusión atribuida gratuitamente a la Sala ; si el título lleva aparejada ejecución es porque reúne los requisitos exigidos por la Ley, y, por consiguiente, es absurdo pretender separar esos dos conceptos que, unidos, sirven de fundamento a la acción ejecutiva.

La cita que después hace el ilustrado preopinante del artículo 1.435 la estimamos perfectamente inoperante frente a la Sentencia impugnada, hasta el extremo de que no guarda la más mínima relación con el punto en discusión. Dice el artículo que sólo podrá despacharse ejecución por cantidad líquida o en especie computada a metálico y superior a mil pesetas, y esto, preguntamos nosotros, ¿qué tiene que ver con la cuestión debatida, si lo que ese artículo estatuye es, simplemente, que la acción o el juicio ejecutivo ha de referirse a una cuantía superior a mil pesetas?

Añade a continuación nuestro contrincante otras afirmaciones tan inadmisibles como las precedentes, y de ellas nos vamos a ocupar brevemente.

a) Después de afirmar que el número 4 del repetido artículo 1.429, según el que la letra de cambio tiene fuerza ejecutiva respecto al aceptante que no hubiera puesto tacha de falsedad a su aceptación al tiempo de protestar la letra por falta de pago, sigue diciendo: «Es decir, las protestadas sin tacha o *las que aún están en tiempo hábil para el protesto*», lo cual constituye una afirmación gratuita en plena contradicción con dicho número 4 y con los artículos del Código de Comercio: 469, que impone el *protesto* so pena de quedar perjudicada la letra; el 502, que también lo impone por falta de aceptación o de pago; el 515, que regula los derechos del portador de la letra una vez *protestada*, y el 521, que dice que la acción que nace de la letra de cambio es ejecutiva en vista de la misma y del *protesto*.

b) Formula a continuación el señor Abraida otros dos argumentos a favor de su tesis, que son: el uno, el contenido de la Sentencia de 11 de marzo de 1932 al afirmar que la deuda solemnizada en una letra de cambio negociada en el Banco de España es deducible aunque no contenga el protesto, y el otro, el nacido de que la Sentencia impugnada dice que al caso debatido no le es aplicable el apartado 3) del artículo 101 porque está comprendido en su apartado 2).

Al primero de esos argumentos oponemos que la disconformidad entre dicha Sentencia y la ahora combatida no supone que la primera esté en lo cierto y la segunda no —esto, aparte de que las circunstancias no eran idénticas—, y en cuanto al segundo argumento,

decimos que es completamente intrascendente para desvirtuar la doctrina impugnada, ya que lo que la Sentencia combatida dice es que el apartado 3) —que era el invocado por los demandantes— no tiene eficacia para la pretendida deducción porque ese párrafo no afecta a las deudas a que se refieren los apartados 1) y 2) y, además, porque, aunque se refiera a toda clase de deudas, tampoco es aplicable al caso, ya que exige unos requisitos tales como el de que la deuda se ratifique por los herederos en documento público y el de que, en su caso, conste también en documento público el pago de la misma, cuyos requisitos no concurren en el hecho debatido. Esto aparte, añade la Sentencia, de que la existencia de las deudas a que el apartado se refiere ha de justificarse a satisfacción de la Administración, es decir, discrecionalmente, lo cual implica que su decisión no puede ser revisada en la jurisdicción contencioso-administrativa.

Todo ello conduce, en definitiva, a la indiscutible conclusión de que los alegatos del segundo argumento de nuestro contendiente a que venimos refiriéndonos son inoperantes.

Por último, en cuanto a la primera parte de esta réplica, queremos hacer una sencilla observación: el alegato de nuestro contradictor está encabezado con el epígrafe de «Cargas deducibles», el cual nos sugiere esta pregunta: ¿No estaría mejor epografiado diciendo «Deudas deducibles», supuesta la sustancial diferencia entre ambos conceptos?

*Segundo problema.*—Es el de la valoración que fiscalmente haya de darse a una finca urbana afectada por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Contestamos, en primer lugar, que es muy peligroso, al interpretar las leyes, el colocarse en el terreno del derecho constituyente, máxime si de leyes fiscales se trata. Y esto es lo que, al menos aparentemente, realiza el ilustrado contrincante al hacer la crítica de la Resolución del Tribunal Central de 24 de noviembre de 1953, y es peligroso porque el punto de mira se descentra y no ve el intérprete lo que la Ley dice, sino lo que a su juicio debiera decir.

Con esta elemental distinción ya tenemos más de medio camino andado para resolver la antinomia que pueda existir entre los preceptos especiales y tajantes del Reglamento del Impuesto y lo que

para casos concretos y a efectos puramente civiles determina la Ley de Arrendamientos Urbanos. Aquéllos facultan a la Administración para comprobar, en todo caso y para emplear discrecionalmente el medio compritorio extraordinario de la tasación pericial cuando estime que los ordinarios no revelan, «a juicio de la Administración, el verdadero valor de los bienes» (artículo 81 del Reglamento), y la aludida Ley previene (artículo 67) que un arrendatario que tenga derecho a retraer el predio enajenado podrá impugnar el precio fijado si considera excesivo el consignado en la escritura de venta, y añade que se presumirá excesivo si rebasa la cantidad que resulte de capitalizar la renta pactada en el contrato de arrendamiento.

Eso supuesto, añade dicho artículo que si al arrendatario no le conviene retraer por el precio escriturado podrá pedir la anulación del contrato.

Con estos antecedentes, claramente se echa de ver que en tal precepto no se establece una valoración de la finca, sino una mera *presunción* de precio excesivo a favor del arrendatario; con opción para retraer precisamente en ese precio o pedir la anulación del contrato.

Y siendo esto así, ¿cómo enfrentar un precepto meramente civil dictado para favorecer, en particularísimos casos, al arrendatario, con una norma fiscal general protectora de los intereses del Tesoro? ¿Y cómo una valoración fundada en una presunción y, en parte, en una simple apreciación y conveniencia de un arrendatario puede estar por encima de una valoración pericial —que fué la combatida en el caso de la Resolución de 24 de noviembre de 1953— acordada por la Administración en uso de la facultad discrecional que la Ley fiscal le concede?

Diremos, para terminar, que con estos razonamientos no nos ofrece duda que la combatida Resolución interpretó rectamente las disposiciones vigentes, y diremos también que, incluso en derecho constituyente, nos parece que la solución no podría ser otra.

Queda complacido el distinguido e ilustrado preopinante, y a nosotros nos complacería también haber llevado a su ánimo nuestro convencimiento.

LA REDACCIÓN.