

El aplazamiento de liquidación en la cesión de bienes a cambio de renta vitalicia

El precepto fiscal a que se refiere este modesto trabajo es el número 9 del artículo 15 del Reglamento, del cual haremos una breve crítica. A su estudio nos ha llevado la calificación de varios casos, en los cuales, al cederse los bienes adquiridos, por el obligado al pago de la renta vitalicia antes de fallecer el pensionista, se nos ha planteado la necesidad de determinar si la liquidación aplazada por cesión de bienes debería continuar aplazada hasta ocurrir el fallecimiento del pensionista. Al examinar el precepto reglamentario hemos creído ver que dicho aplazamiento, que puede traer perjuicios, no sólo posibles, sino probables para el Tesoro, no tiene razón de ser, dentro del espíritu que informa la Ley del Impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes.

Aparte del preámbulo antedicho, los capítulos de este trabajo serán los que siguen:

- I. Planteamiento y casos o supuestos que se han de examinar.
- II. Estudio de preceptos que pudieran tener analogía y en especial, del artículo 66 del Reglamento.
- III. Normas de derecho, que han de servir de base para la interpretación del párrafo noveno del artículo 15, y en especial de los referentes al contrato de renta vitalicia y a los derechos nacidos del mismo.
- IV. Crítica del precepto fiscal, contenido en el párrafo noveno del artículo 15.
- V. Interpretación del párrafo noveno del artículo 15 del Reglamento en las transmisiones que son objeto de nuestro estudio.
- VI.—Conclusiones.

I

PLANTEAMIENTO Y CASOS O SUPUESTOS QUE SE HAN DE EXAMINAR

Supongamos que B, dueño de una finca que adquirió de A, por cesión a título oneroso, mediante la constitución de una renta vitalicia d. X pesetas, TRANSMITE la finca adquirida por dicho título a C.

Prescindiendo de la parte relativa a la determinación de la base liquidable, cuya comprobación puede verificarse por los medios ordinarios o extraordinarios, se plantea en cuanto a su liquidación el problema de si se ha de liquidar la cesión a favor del cedente, que quedó aplazada en todo o en parte cuando adquirió la finca, mediante la constitución de la renta vitalicia, a virtud de lo dispuesto en el número 9 del artículo 15 del Reglamento del Impuesto.

Para encontrar la solución adecuada, entendemos que debemos empezar por especificar los casos diferentes de dicha transmisión, que pueden ocurrir:

1.º Que C, adquirente de la finca, acepte la subrogación en la obligación de pagar la pensión a A, y que éste comparezca en la escritura y dé su conformidad, al cambio de persona obligada al pago de la pensión.

2.º Que el adquirente C acepte la subrogación, pero que el pensionista no comparezca, y, por tanto, no sepamos si acepta o no la subrogación, aunque fuera de la escritura presentada y de la oficina liquidadora, puedan haberse realizado actos de aceptación expresa o tácita, y

3.º Que el transmitente de la finca siga con la obligación de pagar la pensión.

II

PRECEPTOS QUE PUDIERAN TENER ANALOGÍA CON LOS ACTOS SEÑALADOS EN LOS SUPUESTOS ANTERIORES Y EN ESPECIAL DEL ARTÍCULO 66 DEL REGLAMENTO

No nos vamos a detener en el examen de la reforma del párrafo segundo del artículo 44 del Reglamento del Impuesto, que, según su contenido actual, ha de preceder el expediente que se instruya a la liquidación que se gire, lo que nos parece más acertado que la anterior

redacción de dicho precepto reglamentario, que literalmente decía: "Los actos y contratos no designados expresamente en la Tarifa, se liquidarán desde luego por los conceptos señalados en la misma a sus similares o análogos." Y decimos que no nos detenemos en el examen de dicha norma reglamentaria porque la misma se refiere al procedimiento, pero no al fondo del criterio analógico, que es lo que constituye el nervio de nuestras apreciaciones.

No creemos que la resolución del problema que hemos planteado se haya de resolver por criterios de analogía; pero, además, hacemos patente que dichos preceptos análogos, a los cuales se puedan asimilar los actos examinados, no existen en la Ley y Reglamento del Impuesto de Derechos reales. Pero a pesar de esta opinión, en la cual nos hemos ratificado tantas veces como hemos meditado sobre esta cuestión, vamos a hacer algunas observaciones sobre el artículo 66 del Reglamento, cuyo precepto, al regular las transmisiones del usufructo o de la nuda propiedad, establece reglas que a primera vista pudieran aconsejar su aplicación analógica.

En el Reglamento del Impuesto anterior al vigente, aunque con el pie forzado de salvar distancias que median por razón de su distinta naturaleza jurídica, entre los casos regulados en su artículo 66 y los que son objeto de este modesto estudio, acaso podría encontrarse analogía en un examen superficial y ligero. En efecto, comparemos:

A) El nacimiento de un derecho de nuda propiedad, bien sea porque el transmitente se ha reservado el usufructo o porque este último lo ha transmitido a persona distinta del nudo propietario, en cuyos supuestos, la liquidación del usufructo a nombre del nudo propietario se aplaza hasta que por extinción del usufructo se consolida con la nuda propiedad, quedando el dominio pleno en un solo titular.

B) La constitución de pensiones en cambio de la cesión de bienes, hecha por el pensionista, que da lugar a que se aplaze la liquidación de la cesión, si de la capitalización de la pensión resulta una cantidad igual o mayor que el valor comprobado de los bienes cedidos, o por la diferencia en caso contrario (núm. 9 del art. 15).

Expuesto lo que podríamos llamar el primer momento de constitución de usufructo y nuda propiedad y de cesión de bienes, en cambio de renta vitalicia a favor del cedente, examinemos desde un punto de vista fiscal los efectos de la enajenación de la nuda propiedad o de la enajenación del "bien adquirido" por el obligado al pago de la pensión.

En el Reglamento antiguo era obligado liquidar la consolidación independientemente de la venta, conforme regulaba el número 13 del artículo 66; pero ahora, en ese mismo número de idéntico artículo se dice: "Si es el nudo propietario quien enajena su derecho a un tercero, éste satisfará el impuesto como adquisición onerosa, según la naturaleza de los bienes, con arreglo al valor que tuviese la nuda propiedad en tal momento. En este último caso, el adquirente de la nuda propiedad vendrá obligado, al extinguirse el usufructo, a satisfacer el impuesto correspondiente, teniendo en cuenta el título de constitución."

Del razonamiento que precede, podría parecer, a primera vista, que, reformada la redacción del artículo 66 del Reglamento del Impuesto y desaparecido el argumento analógico, no tenemos ningún asidero para liquidar el impuesto por la cesión primera, cuyo aplazamiento se acordó en la oficina liquidadora por ministerio de la Ley. Pero, a nuestro humilde entender, si meditamos sobre la cuestión, veremos: que la susodicha analogía no existía en realidad por tratarse de instituciones de naturaleza jurídica diferente y de transmisiones cuya similitud es completamente superficial, ya que en todo momento el usufructo y la nuda propiedad, aunque pertenezcan a titulares diferentes tienen una ligazón y unas relaciones de todos conocidas por encontrarse establecidas en el Código civil, que si bien podrán modificarse por pacto, por testamento o donación, dentro del marco legal, no podrán suprimirse estas relaciones ni alterarse determinadas normas legales que son esenciales del dominio, aunque se halle dividido en usufructo y nuda propiedad. En cambio, en la transmisión de bienes, originada por un contrato de renta vitalicia, el adquirente queda ligado con el transmitente por una relación personal, y, por tanto, por lo que a los bienes transmitidos se refiere, ninguna ligazón existe con la pensión establecida, que no afecta, ni puede afectar, al adquirente de ellos, salvo que por pacto independiente y separado se constituya hipoteca sobre ellos para asegurar el pago de las pensiones, conforme al artículo 157 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

Por eso, si la naturaleza jurídica de las instituciones y de los pactos a que se refieren las reglas del artículo 66, son diferentes de las instituciones, pactos y transmisiones expuestos en los supuestos que son objeto de este estudio, no pueden asimilarse con aquéllos, ya que la analogía no es dable referirla a una mera coincidencia en algún

aspecto externo. Es decir, que la variación de dicho precepto reglamentario, no favorece ni perjudica a nuestra tesis.

Si con los preceptos del artículo 66 no encontramos analogía, aún menos la hallaríamos con el artículo 65, a pesar de que también en él se regulan derechos reales, como establecimiento de renta o pensión; pero su diferencia es tan evidente, que no pasamos a discurrir sobre la diferencia de unas y otras instituciones y casos.

III

NORMAS DE DERECHO QUE HAN DE SERVIR DE BASE PARA LA INTERPRETACIÓN DEL PÁRRAFO 9 DEL ARTÍCULO 15 Y, EN ESPECIAL, LAS REFERENTES AL CONTRATO DE RENTA VITALICIA Y A LOS DERECHOS NACIDOS DEL MISMO

Después de lo expuesto en el capítulo II, fácilmente se nos alcanza que la solución que buscamos habrá que investigarla por otros derroteros, y en vista de la carencia de un precepto casuístico, tendremos que recurrir a los artículos que dictan normas generales, previa fijación de la naturaleza jurídica de los actos liquidables, concluyendo después con la determinación de las liquidaciones que se han de girar, bien por aplicación del párrafo 9.º del artículo 15 y disposiciones concordantes, si vemos que su interpretación permite la actuación del liquidador, sin recurrir a la instrucción del expediente señalado en el número 2 del artículo 44, o bien con la instrucción del expediente; o si por el contrario se consideran actos no sujetos o aplazados, y cuyo aplazamiento se debe respetar.

Remontándonos al primer momento de consumación del contrato de renta vitalicia con cesión de bienes observemos, que por un lado ha surgido un derecho real por excelencia, el de dominio pleno sobre la finca o bienes cedidos, sin restricciones ni limitaciones por razón del derecho personal de pago de dichas pensiones, salvo que, como hemos dicho anteriormente, se asegura con hipoteca el pago de las pensiones, y por otro lado, el derecho personal de pago de las mismas.

Con respecto al derecho personal de pago de las pensiones, nos interesa hacer presente que en los tres supuestos de que hemos partido en el capítulo I, al cambiar la persona obligada al pago de la pensión en los dos primeros casos, existe una novación de contrato, que es perfecta en el primer caso y que pende de la aceptación en el segundo

supuesto (número 2 del artículo 1.203 del Código civil, en relación con el 1.205 del mismo Cuerpo legal). Esta afirmación, que puede parecer, por el momento, intrascendente, es de capital importancia, para partir de ella en la interpretación de los preceptos fiscales, que más adelante realizaremos en el capítulo V.

En cuanto al dominio sobre determinados bienes, que ha surgido por la consumación del contrato de renta vitalicia con cesión de bienes, el dueño tiene la libre disposición de ellos, sin carga real alguna sobre los mismos, salvo, repetimos, que expresamente se estipule, a pesar de que pudiera parecer otra cosa de la definición del artículo 1.802 del Código civil. Pero como dicen Pérez y Alguer en la página 446 del tomo II, volumen 2.º del Tratado de Derecho civil *Enneccerus*, al comentar dicho artículo del Código civil: "La renta vitalicia no es un gravamen real, aunque se hable en el artículo 1.802 de que la renta sea carga de los bienes transferidos."

Esta es, a grandes rasgos, la situación jurídica creada por tal contrato, es decir, que de él han nacido *Un derecho personal* de pago de pensiones y un *Derecho de dominio* sobre determinados bienes, que si bien la causa de su adquisición ha sido la onerosa de pago de las pensiones, en nuestro derecho civil, después de que han nacido van por caminos distintos, completamente desligados, sin que el incumplimiento del pago de las pensiones pueda originar que el dominio de los bienes cedidos vuelva al cedente (véase el art. 1.805 del Código civil), ni aún menos constituya un derecho real en el cual la transmisión del dominio de los bienes cedidos y el pago de las pensiones estipuladas formen elementos relacionados de una sola institución jurídica, como ocurre con el violario catalán o el censo reservativo de la legislación común.

No entramos en el examen de estas instituciones jurídicas por ser sobradamente conocidas, y además, porque sería desorbitar nuestro trabajo y salirnos de los moldes que nos hemos marcado, reducidos simplemente al estudio de la procedencia de una calificación de índole jurídicofiscal.

De lo que hemos dicho queda patentizado:

1.º La completa separación entre el derecho personal de pensión y el derecho real de dominio, unidos únicamente en su origen.

2.º Que los titulares de ambos dominios son personas distintas que entran inmediatamente en su disfrute respectivo, y si bien están

ligados por una relación personal, puede extinguirse dicha obligación, no sólo por el fallecimiento, sino también por la novación y demás causas generales de extinción de las obligaciones, en cuanto sean aplicables a esta clase de obligaciones.

3.º Que el cesionario de los bienes realiza su adquisición mediante el pago de cantidades periódicas, de las que si se sabe el "tantum" de cada una de ellas, se desconoce cuántas serán, y, por tanto, la cantidad total que por dicha adquisición a título oneroso ha de abonar.

Estas afirmaciones, que las hemos sentado para partir de ellas como de principios indiscutibles que nos faciliten la interpretación de los preceptos fiscales, sobre los que estamos discurriendo nos conducen también—sin pretenderlo—a la crítica del principal de los artículos del Reglamento que examinamos, que es el referido núm. 15. Es muy posible que se nos arguya que, al proceder de tal manera, nos desviamos de lo que es el nervio de nuestro debate, pero, al final, se podrá apreciar que tal crítica sirve para recalcar el camino a seguir en la calificación fiscal y asegurar, en definitiva, con mayor fortaleza nuestras conclusiones.

IV

CRÍTICA DEL PRECEPTO FISCAL SOBRE APLAZAMIENTO DE LA LIQUIDACIÓN DE CESIÓN DE BIENES CUANDO ÉSTA HA TENIDO POR CAUSA LA CONSTITUCIÓN DE UNA PENSIÓN A FAVOR DEL CEDENTE

De las afirmaciones sentadas en el capítulo precedente deducimos: Que dado el concepto que el legislador fiscal tiene de carga, según propia definición contenida en el número 1 del artículo 100 del Reglamento del Impuesto, no es de suponer que para conceder el aplazamiento estimase que la carga de que se habla en el artículo 1.802 del Código civil es una carga real, apareciendo que se trata simplemente de una obligación personal del cesionario, puesto que si hubiese estimado que era carga real, su regulación la habría comprendido en el artículo 65, aunque la hubiese concedido párrafo independiente.

Que conforme al artículo 59 del Reglamento del Impuesto y concordantes, las dos liquidaciones que se giren por constitución de pensión y cesión de bienes, serán satisfechas, la primera por el pensionista (cedente de los bienes), y la segunda por el cesionario (que es el obligado al pago de la pensión).

Que teniendo presente que el cesionario de los bienes cedidos los adquiere mediante un precio incierto, podría estimarse que el legislador tuvo en cuenta el número 1 del artículo 9.º del Reglamento, norma general de la liquidación de los contratos de cesión, que nos habla de girar la liquidación sobre el precio estipulado en el contrato, salvo, naturalmente, el derecho de la Administración de comprobar el valor de los bienes cedidos; y claro que, como se desconoce cuándo se ceden los bienes, las pensiones que se han de abonar habrá que esperar a que se extinga la pensión para calcular todo lo desembolsado. Pero este argumento no tiene fuerza en vista de la redacción del número 9 del artículo 15, posterior al que establece la regla general, y que además tiene que ser excepción de aquél, en cuanto se oponga con el mismo, por tratarse de un caso concreto de cesión, en el cual expresamente se habla, para girar la liquidación de "valor de los bienes cedidos", haciendo caso omiso del precio.

Tampoco podría estimarse motivo para aplazarse la liquidación, el que no estén desembolsadas todas las rentas en el momento de nacer el dominio sobre los bienes cedidos, según preceptúa el artículo 51 del Reglamento.

Damos fin a esta crítica diciendo que no consideramos acertada la redacción del párrafo noveno del artículo 15, por entender que debería ordenar la liquidación simultánea de las liquidaciones por pensión y por cesión de bienes por las siguientes razones:

A) Porque debiendo liquidarse en todo caso por el valor de los bienes y no por su precio, no puede estimarse motivo de aplazamiento que el precio sea incierto (número 9.º del artículo 15, en relación con los artículos 57, 60, 62 y concordantes).

B) Que al no hacerse el total desembolso en el momento de efectuarse la tradición de los bienes cedidos, tampoco es motivo de aplazamiento de la liquidación de cesión, en virtud de lo dispuesto en el número 1.º del artículo 51 del Reglamento del Impuesto.

C) Que no cabe paridad, ni el legislador la pretendió, entre la cesión de bienes a cambio de renta o pensiones y la constitución de Derechos reales comprendidos en el artículo 65 del Reglamento.

D) Que tampoco cabe establecer analogía o similitud en los casos de división del dominio pleno, en usufructo y nuda propiedad, como vimos al principio de este trabajo.

E) Que el aplazamiento de liquidación, concedido en el pre-

cepto que examinamos, puede ocasionar un perjuicio posible y probable para el Tesoro, en el caso de enajenarse los bienes adquiridos por el cesionario obligado al pago de la pensión, si la enajenación se efectúa antes del fallecimiento del pensionista.

F) Que huelga decir que su aplazamiento no se acuerda a virtud de lo dispuesto en el artículo 57, pues si así fuera no tenía necesidad el legislador de disponer cosa alguna en el precepto que examinamos.

Y llegamos a lo que es parte final de este estudio, o sea:

V

INTERPRETACIÓN DEL PÁRRAFO 9.º DEL ARTÍCULO 15 DEL REGLAMENTO DEL IMPUESTO EN LA TRANSMISIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS POR CESIÓN, A CAMBIO DE RENTA A FAVOR DEL CEDENTE

Dicho párrafo dice: "9.º Si la pensión se constituye en cambio de la cesión de bienes, hecha por el pensionista al que haya de satisfacerla, se practicará una liquidación al 6 ó al 3 por 100 del valor de los bienes cedidos, según sean inmuebles o muebles, y otra por el capital de la pensión, conforme a las reglas precedentes. El pensionista pagará el importe de los derechos que le correspondan, y el capital base de esta liquidación será baja del que sirva para exigir el impuesto al cesionario, quien vendrá obligado, al extinguirse la pensión, a satisfacer el correspondiente al capital que le hubiere sido deducido."

Es decir, que como afirma Rodríguez Villamil en la página 156 de la segunda edición de 1948 de su obra "Sobre legislación del Impuesto de Derechos reales", comentada y concordada: "Si el capital de la pensión fuese igual o mayor que el valor de los bienes, éstos no causan liquidación al constituirse la pensión, pero sí la causarán en todo caso al extinguirse, sobre la base del valor que resulte sin liquidar, según que el capital de la pensión haya sido menor o no que el valor de los bienes."

De su lectura y del comentario antedicho, fácilmente se alcanza que su interpretación no ha de ofrecer dudas, si los bienes cedidos continúan en poder del primer cesionario, obligado al pago de la pensión.

Las dudas se suscitan cuando el primer cesionario enajena los bienes adquiridos por tal título antes de ocurrir el fallecimiento del pensionista. La solución ha de buscarse—a nuestro entender—determinando el momento de extinguirse la pensión.

El capítulo IV del título XII del libro IV, del Código civil, que regula el contrato aleatorio de renta vitalicia, determina la constitución de la renta, pero no habla de las causas de extinción, aunque del examen exegético de los artículos 1.803 y 1.805 del Código civil puede llegarse a la afirmación de que la pensión se extingue por el fallecimiento de la persona o personas favorecidas con la pensión; pero, además, entendemos que se extinguirá también por las causas generales de extinguirse las obligaciones, en cuanto sean aplicables a esta clase de obligaciones que nos ocupa. Por eso, examinando los artículos 1.156 y siguientes del Código civil, que tratan de la extinción de las obligaciones, podremos afirmar: A) Que por el pago se extinguen las pensiones debidas, pero no las futuras que dependen de un hecho futuro e incierto. B) Que la pérdida de la cosa debida no puede darse en la extinción de las pensiones que examinamos. C) Que la condonación de la deuda cabe por renuncia del pensionista a las pensiones estipuladas, en cuya renuncia, admisible en términos generales, no nos vamos a detener, por no tener trascendencia en la cuestión que debatimos. D) Que la confusión de derechos y la compensación también pueden originar la extinción de la pensión, pero tampoco nos detenemos en ellas por no afectar a lo que examinamos. Y, finalmente, E) *Por la novación*, que es la causa de extinción aplicable a los supuestos que examinamos.

Los casos de novación, son según el artículo 1.203 del Código civil: Primero, por variación de su objeto o condición principales; segundo, por sustitución de la persona del deudor, y tercero, por subrogación de un tercero en los derechos del acreedor.

Únicamente el caso segundo es aplicable a los supuestos que examinamos, y dada la redacción del artículo 1.205 llegaremos a las siguientes:

VI

CONCLUSIONES

1.^a Que deberá girarse la liquidación aplazada de cesión de bienes, en el supuesto primero; es decir, cuando el segundo cesionario acepte la subrogación en el pago de la pensión y el pensionista comparezca en la escritura y dé su conformidad al cambio de persona obligada al pago de la pensión.

2.^a Que en el segundo supuesto, o sea, cuando el segundo cesio-

nario acepte la subrogación en el pago de la pensión, pero el pensionista no comparezca en la escritura, y, por tanto, no sepamos si acepta o no la subrogación. Entonces, únicamente se girará la liquidación aplazada de cesión, cuando documentalmente, bien sea a virtud de documentos presentados a instancia de parte u obtenido de oficio, se pueda acreditar la aceptación expresa.

3.^a Que en el último supuesto, o sea cuando el transmitente de la finca siga con la obligación de pagar la pensión, el liquidador tendrá que respetar el aplazamiento de la liquidación por cesión de bienes a que venimos refiriéndonos, sin poder evitar un evidente y probable perjuicio para el Tesoro, estando dentro de lo posible y probable que el importe de la liquidación de transmisión de dominio al primer cesionario, que fué aplazada, no se llegue a ingresar en las Arcas del Tesoro, ya que el primer adquirente, a quien al principio de nuestro escrito hemos llamado B), puede quedar insolvente, sin que se pueda hacer efectiva la responsabilidad, por razón del Impuesto, sobre los bienes cedidos, por haber pasado éstos al dominio de persona, que si adquirió de buena fe no debe cargar con tal responsabilidad.

Tratándose de bienes muebles, los casos de fraude para el Tesoro serán numerosos, pero aún en la transmisión de inmuebles, repitiendo lo que antes hemos dicho, recalamos que la defraudación al Tesoro podrá ocurrir cuando los referidos inmuebles hayan sido adquiridos por tercero amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, conforme expresamente exceptúa el artículo 56 del nuevo Reglamento del Impuesto, y sin que puedan evitar este perjuicio los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 271 del Reglamento para su ejecución.

/

MARCIAL RIVERA,
Registrador de la Propiedad.