

IMPUUESTO DE DERECHOS REALES

La base inicial liquidable en las compraventas con pacto de retro

Concreto el problema que me propongo resolver a la base de liquidación en el momento de presentarse la escritura de compraventa con pacto de retrocesión ; porque si se efectuase el retracto, la base de liquidación sería igual a la primeramente establecida, y si, por transcurso del plazo pactado para el retracto, sin haberse hecho uso de este derecho, se consolidase la venta, naturalmente, la base habría de ser el valor de la diferencia entre la primera base y el valor total de los bienes o derechos transmitidos.

* * *

El primer párrafo del artículo 10 del Reglamento del Impuesto de Derechos reales determina : «Las compraventas de bienes inmuebles y Derechos reales, con cláusula de retrocesión, pagarán el 5 por 100 del precio convenido», agregando «salvo el derecho de la Administración a comprobar el valor de los bienes o derechos, en cuyo caso, para fijar la base de liquidación se deducirá del valor comprobado una tercera parte en que se estima el del derecho de retraer».

No ofrece duda alguna que la Administración tiene el derecho de comprobar el valor de los bienes o derechos ; pero, realmente, esto sólo es posible en los casos en que puedan enfrentarse un valor declarado y un verdadero valor. Si se desconoce, por la propia naturaleza—dificultosa o equívoca—, el verdadero valor, lo

prudente, para perfilar éste, será esperar al momento en que ya no existe obstáculo para averiguarlo; y si, por esencia, el valor declarado, estipulado, en un contrato es el verdadero—por nacer su verdad precisamente de los términos de un contrato, cual acontece, verbigracia, en un préstamo hipotecario o en un censo—, entonces carece de sentido *comprobar*, pues esta comprobación tendría que limitarse a repetir lo que consignado aparezca en el documento, y esto propiamente no sería comprobar. Así que, con respecto a esto último, no se le ha ocurrido a la legislación del Impuesto variar el capital del préstamo, ni la pensión en los censos, y con respecto a lo primero, en el Reglamento—artículo 57—se establece que «toda adquisición de bienes, cuya efectividad se halle suspendida de derecho por la concurrencia de una condición, un término, un fideicomiso ó cualquiera otra manera de limitación, se entenderá *siempre*, realizada el día en que la limitación desaparezca». Esta parece ser la sana doctrina, y a pesar de ello y de que no existe necesidad alguna para variarla en las ventas con pacto de retro, y de que estos contratos son, por esencia, variables, ya en cuanto a que no se sabe en definitiva lo que ocurrirá (es decir, si se retraerá o no la finca), ya en cuanto al precio, que, por ser hijo de la cantidad que necesite el «vendedor» y de las exigencias del comprador (verdadero acreedor), no guarda proporción con el valor de los bienes o derechos, y sólo se supone que es inferior al total valor, repito, sin necesidad—puesto que al expirar el plazo de retracto se sabría todo—, con gran precipitación y desconocimiento de la realidad, cambiante, con gran aplomo se determina con fórmula matemática el valor de esa entelequia titulada *dominio condicional*, expresándose que es el de los dos tercios del dominio pleno. ¿Se me negará que esto es enteramente análogo a determinar, por ejemplo, que en las hipotecas la base liquidable es la mitad del valor de la finca? Se dirá: «Es que en las hipotecas se sabe cuál es el capital prestado.» ¿Y es que en las ventas con pacto de retro no se sabe? ¿Qué significación inicial tiene el precio en estas ventas?»

Es natural y justo que la Hacienda, para defenderse, se valga, entre otros medios, de establecer presunciones; pero no cabe, en buenos principios, que éstas, saliéndose de su órbita, puedan sobreponerse a la realidad, máxime que el propio Reglamento, con buen

sentido, usa frases como «*verdadero valor*», «*verdadera naturaleza jurídica*», «*cuando se declare judicialmente...*», etc.

Es notoriamente anómalo fijar la base liquidable inicialmente en las ventas con pacto de retro en función del valor de los bienes e derechos, y no como debe ser, en ecuación del precio, que representa una verdadera *deuda territorial*. En efecto, el precio en estos contratos tiene una significación completamente distinta que en una compraventa ordinaria, pues en éstas es lógico que deba ser reflejo del valor del dominio pleno transmitido, porque, en realidad, *se ha movilizado* todo ese valor, y de ahí el derecho del Fisco a examinar directamente el valor de ese dominio y aceptarlo como base liquidable si resulta ser mayor que el declarado por el contribuyente. Pero en las compraventas con pacto de retro, el *precio* tiene tal significación, que debe servir de base de liquidación, pues aquél—y no otra cantidad—es el que con precisión matemática marca el valor que, en el momento de la celebración del contrato, se ha movilizado del total de la finca a que se refiere, y todo lo que excede de dicho valor movilizado es campo en el que inicialmente aún no ha tenido lugar la existencia de un hecho que *juridicamente origine el acto sujeto al impuesto*, lo que se requiere para que el impuesto sea exigible (artículo 44 del Reglamento). Y la prueba elocuente de que, inicialmente, el vendedor sólo se desprende del valor expresado por el precio, está en que, con sólo la devolución del mismo, queda el vendedor con su dominio pleno tal como lo tenía antes de vender a retro.

Pero hay más: el propio Reglamento, que *a priori* hace la valoración del dominio condicional tomando los dos tercios del valor de los bienes, se muestra completamente inseguro de haber acertado, y aún más diríamos, sabe da un palo de ciego, pues, después de fijada la base consabida de estos *dos tercios*, la lógica impondría matemáticamente que al extinguirse el retracto y consolidarse la venta, el comprador pagase de impuesto lo procedente por el *tercio* de valor por el que aún no había satisfecho, y, sin embargo, el párrafo 3.^º del mentado artículo 10 del Reglamento prescribe: «*Al extinguirse el derecho de retraer por haber transcurrido el plazo estipulado, o el legal en su caso, satisfará el impuesto el adquirente por la diferencia, si la hubiera, entre la base de liquidación anteriormente practicada y el valor total de los bienes.*» Notemos que

el Reglamento, con su preocupación laudable de no liquidar más que el verdadero valor, no titubea en rectificar su criterio y, por temor a no haber acertado *en lo de los dos tercios*, no insiste en que se liquide el tercio restante, sino la expresada diferencia. De lo cual se deduce que la fijación del expresado valor del dominio condicional no es ningún artículo de fe y debe rechazarse cuando abiertamente choque con la realidad—como ocurre en el supuesto del expresado párrafo 3.^º del artículo 10—, preconizada por otros artículos del Reglamento... y de la Ley (que es más que un Reglamento). De lo contrario, sería preciso afirmar el absurdo de que una unidad lo mismo puede constar de tres tercios que de dos tercios, que de dos tercios y pico.

(Hay que reconocer que han sabido esforzarse con mucho más acierto los científicos, al vislumbrar lo que ocurre en ámbitos inconcebíblemente grandes y pequeños, que los juristas al pretender captar en conceptos lo que, por ser más vivido y familiar, debiera ser más fácil. Estaría fuera de lugar enumerar lo que hasta los profanos sabemos, aunque superficialmente, han descubierto los sabios en materia de Astronomía, de Físicoquímica, de Geología, etcétera. Citemos solamente los descubrimientos de la constitución del átomo y la predicción de astros con sus características y de elementos simples, adivinados sólo con ayuda del «sistema periódico».)

Veamos algunos otros artículos de la legislación que, por su *categoría y generalidad*, deben cumplirse *siempre*: El artículo 41 del Reglamento prescribe que «*el impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado*».

¿Y cuál es la verdadera naturaleza jurídica de las compraventas con pacto de retro? Ante todo, observemos la realidad (que constantemente preconiza el Reglamento). El caso tipo es el siguiente: Inocencio necesita 1.000 pesetas, pero no quiere desprendérse del dominio de una finca de su propiedad que, aparte del valor de su afición, vale realmente 5.000 pesetas, y por ello le dice a Samuel —que conviene en ello— que se la vende en el precio de esas 1.000 pesetas que aquél necesita; mas la enajenación es sólo con la precisa condición de poder readquirir la finca mediante la devolución de las 1.000 pesetas. ¿Y qué hay en todo esto? 1.^º, la movilización de

una cantidad que tiene un marcado carácter de préstamo ; 2.^o, la garantía eficaz de dicha cantidad en forma de *verdadero derecho real*, y 3.^o, el desconocimiento inicial de si todo ello será simplemente un préstamo garantido, o si, *por dejar transcurrir el plazo del retracto sin hacerse uso de este derecho*, el contrato llegue a ser una venta ordinaria de fincas o derechos. Pues bien : a mi entender procede, con relación al impuesto : 1.^o, por el carácter de *deuda* del precio consignado, admitir este precio como verdadero, inicialmente, pues sería absurdo suponer que el comprador—acreedor—consiente en rebajar aquél ; 2.^o, aplicar la tarifa de los derechos reales por estar garantizado realmente el precio, y 3.^o, si se devuelve el precio (aunque en Derecho constituyente parece debiera tributar como *cancelación de deuda territorial*), liquidar dicho valor como derecho real ; y si, por transcurrir el plazo sin retraer, se consolida la venta, liquidar la consabida diferencia entre el precio y el valor total de los bienes transmitidos.

Resulta, pues, que, a tenor del artículo fundamental 41 del Reglamento, la base liquidable en las compraventas con pacto de retro debe ser el piecio consignado en el contrato.

El artículo 5.^o de la Ley del Impuesto de Derechos reales determina que *el impuesto recae sobre el verdadero valor de los bienes o derechos a que afecta*, y desenvolviendo este principio, varios artículos de la Ley y del Reglamento lo especifican o aclaran, determinando, como es natural, que se trata del valor líquido, insistiendo en que se deduzcan las cargas y los derechos reservados que realmente disminuyen el valor de lo transmitido.

Ahora bien : como mediante la devolución del precio, el vendedor a retro recupera lo que transmitió en tal venta, resulta que si llamamos D al dominio que tenía sobre su finca, y P al precio que tiene que devolver para recobrar su dominio D , al verificar la venta con pacto de retro al vendedor se reserva $D - P$. Y, por consiguiente, lo que transmite inicialmente es sólo la diferencia entre D y $D - P$, la cual es :

$$D - (D - P) = D - D + P = O + P = P.$$

Es decir, que con arreglo al artículo 5.^o de la Ley, de base liquidable en las ventas con pacto de retro es, sencillamente, *el precio convenido*.

Creo que todo lo anteriormente expuesto confirma mi tesis; pero, por si fuese conveniente, citemos al artículo 57 del Reglamento, en coordinación con el artículo 6.^º de la Ley. En síntesis, dicho artículo 57, en sus párrafos 1.^º, 3.^º y 6.^º, determina que *hasta que se cumplan las condiciones suspensivas no debe liquidarse el impuesto*. Ahora bien: está bien claro que «hasta que transcurra el plazo del retracto en las compraventas de referencia, sin haberse utilizado tal derecho», *sólo se ha negociado el valor expresado por el precio*, pues lo demás está pendiente de aquella condición y plazo; luego, por el momento, en las ventas con pacto de recobración sólo procede liquidar el valor *precio convenido*. Y si, cerrando los ojos a lo que paladinamente ocurre, estimásemos que en las compraventas con pacto de retro el comprador adquiere los bienes aunque afectos a condición resolutoria, entonces, al cumplirse ésta y acreditarse así que del valor de la finca sólo se ha negociado el valor precio, procedería la *devolución* de lo satisfecho de más (a comparar el precio con los dos tercios del valor de la finca), conforme al párrafo 3.^º del artículo 57 del Reglamento. Es así que, según el párrafo 4.^º de dicho artículo, «*en el contrato de compraventa con pacto de retro no habrá lugar a devolución*», luego es que falta el supuesto preciso para la devolución, y, por consiguiente, la Hacienda quiere sólo se liquide inicialmente en las ventas con pacto de retro, para que no haya lugar a devoluciones, el valor que no está afecto a condiciones; en una palabra, el valor matemáticamente demostrado: el precio convenido.

* * *

No puede pasarse por alto que en el impuesto no pueden producirse confiscaciones, ni, por consiguiente, aceptarse supuestos que pudieran producirlas. En efecto, el impuesto no es la absorción de la base liquidable, es sólo *una fracción*, y como el precio estipulado en una venta con pacto de retro no tiene por qué guardar proporción alguna con el valor de lo vendido, en la práctica podrían producirse confiscaciones. Ejemplo: la *venta* con pacto de retro de una finca que vale 60.000 pesetas por precio de 2.000 (que indudablemente, digamos, sería un préstamo), por la que habría que pagar por impuesto precisamente 2.000 pesetas.

Y por si todo lo anterior fuese poco, consideremos, por vía de ejemplo, una injusticia que se daría de no aceptar la doctrina que propongo, como interpretación sintética del Reglamento: A. vende a B. una finca que vale 60.000 pesetas por precio de 25.000 y plazo de recobración cinco años; si dentro de este plazo fallecen ambos, resultaría que si, por ejemplo, a los herederos de los mismos fuese aplicable por impuesto de herencia el 10 por 100, mientras los herederos de A. (que en realidad heredan $60.000 - 25.000 = 35.000$) tendrían que pagar sólo 2.000 pesetas (= 10 por 100 de 20.000) en vez de 3.500 pesetas, los herederos de B. (que sólo heredan las 25.000) tendrían que satisfacer 4.000 pesetas, en vez de 2.500. En un caso, pues, se pagaban 1.500 pesetas de menos, y en otro, 1.500 de más. Y, como decía Concepción Arenal, «*desgraciado del pueblo en el que la Justicia es la última de sus necesidades!*».

(En cuanto a la prosaica y poco razonable razón de que *hay que aumentar la recaudación de los impuestos*, aparte de que esto no legitima lo injusto, baste considerar en el propio ejemplo propuesto que en dicha hipótesis sólo hubiese fallecido A., para comprender que aquella sinrazón se había convertido en un perjuicio para la Hacienda.

* * *

Y a los que, haciendo oídos de mercader a toda la argumentación expuesta, siguiesen aferrándose al desdichado final del párrafo 1.^º del artículo 10 del Reglamento, les diría: Vuestra razón es la misma que alegaba aquel desagradecido que acusaba a Jesús alegando: «*A mí me ha curado en sábado!*».

CÉSAR REY FEIJÓO.
Registrador de la Propiedad.