

3.º JURISPRUDENCIA FISCAL

Por CARLOS MARÍN ALBORNOZ

CONDICIONES RESOLUTORIAS.—LA CANCELACION DE LA IMPUESTA EN LA COMPRA EFECTUADA POR UNA COOPERATIVA FISCALMENTE PROTEGIDA ESTA EXENTA (SENTENCIA DE 23 DE OCTUBRE DE 1982).

Hechos.—La cuestión fáctica planteada se reduce a determinar si está o no exenta del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales la cancelación de una condición resolutoria expresa incluida en un contrato de compraventa de un bien inmueble por una Cooperativa de Viviendas para construir las que con destino a sus socios se acogieron a los beneficios de las de protección oficial.

El Tribunal Supremo, siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor don José Luis Martín Herrero, resuelve la cuestión en sentido afirmativo en base a lo siguiente:

Doctrina de la sentencia.—Considerando que, por definición, las obligaciones condicionales son aquellas cuya eficacia depende de la realización o no de un hecho, sea éste futuro o incierto, sea éste «pasado» —como dice el artículo 1.113 del Código Civil, en cuyo estudio no procede entrar—, precepto que se complementa con lo que respecto de las obligaciones sujetas a condición resolutoria dice el artículo 1.114, según el cual, en ellas los derechos que se adquirieron se perderán si se produce el acontecimiento en el que consistía la condición; por lo tanto, si bien es cierto que en esta clase de condiciones la relación obligatoria despliega todos sus efectos desde el momento mismo en que se perfecciona la obligación, sin embargo es indudable que no nos hallamos ante una obligación pura, sino que existe un algo que las diferencia, y este algo no es sino la subordinación de la eficacia del negocio al incumplimiento o cumplimiento de la condición, condición que en este caso era la obligación de pagar parte del precio aplazado en dos anualidades, en cuyo caso el negocio quedaba perfecto, resolviéndose en cambio la compraventa en caso de impago de esa parte del precio.

Considerando que lo expuesto permite configurar las condiciones resolutorias como una limitación añadida voluntariamente por las partes a una declaración de voluntad, limitación que por lo tanto hace que el derecho transmitido, o no lo sea con carácter definitivo, o no lo sea en toda la extensión que se hubiera transmitido en caso de no existir la condición, pu-

diendo llegarse a esta conclusión al contemplar el aspecto registral de los negocios en los que estas circunstancias se producen por aplicación de lo establecido en la regla sexta del artículo cincuenta y uno del Reglamento Hipotecario, según el cual «para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que según el título determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, rescisorias, resolutorias y revocatorias establecidas en aquél», lo que pone de manifiesto que registralmente, esto es, para terceros, el derecho transmitido ha sido limitado en su extensión; pues bien, si existe esa limitación, y la limitación desaparece al desaparecer la condición, se adquiere algo que no se tenía, como puede ser la adquisición definitiva del derecho, que hasta aquel momento «pendía» de algo (acontecimiento o conducta), por lo que el derecho transmitido y adquirido en el momento de perfeccionarse la obligación sujeta a condición se ha incrementado con algo que no tenía, porque precisamente lo había impedido la condición impuesta.

Considerando que como el artículo sesenta y cinco, número cinco, del Texto Refundido del Impuesto concede la exención para las adquisiciones de bienes o de «derechos», pero sin expresar cuáles de éstos deban de entenderse comprendidos en la exención y cuáles excluidos, no puede hacerse una limitación del beneficio fiscal en los términos que la Administración pretende, y por lo tanto, siempre y cuando se adquiriera algún derecho, o una parte de las facultades que lo integran y que antes no se tenía, deberá de concederse la exención, como debe de hacerse en el presente caso, respecto los que adquiere el comprador de la finca, mediante la cancelación de la condición resolutoria expresa incluida en la escritura de compraventa.

PRESTAMO HIPOTECARIO.—EL PRESTAMO HIPOTECARIO CONCEDIDO A UNA SOCIEDAD CONSTRUCTORA POR LA CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID PARA URBANIZACION O CONSTRUCCION DE EDIFICIOS EN POLIGONOS O MANZANAS DE NUEVA URBANIZACION O REFORMA INTERIOR, SIN REFERENCIA NOMINATIVA ALGUNA A LOS POSIBLES ADQUIRENTES DE LAS VIVIENDAS, QUE SON TOTALMENTE DESCONOCIDOS CUANDO SE CONCEDE EL PRESTAMO POR LA CITADA ENTIDAD DE CREDITO, PRESTAMO QUE, A MAYOR ABUNDAMIENTO, CARECE DE LA NECESARIA FINALIDAD SOCIAL, NO ESTA EXENTO, AUNQUE SI ES BONIFICABLE EN SU BASE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 66, 1.º, B), DEL TEXTO REFUNDIDO DEL IMPUESTO DE 8 DE ABRIL DE 1967 (SENTENCIA DE 22 DE FEBRERO DE 1982).

Hechos.—La problemática de fondo planteada en el presente caso se concreta en determinar si al préstamo hipotecario antes expresado debe aplicársele la exención del artículo sesenta y cinco, primero, sesenta y siete, del Texto Refundido del Impuesto o, con carácter subsidiario, y en defecto de la anterior exención, la bonificación del setenta y cinco por ciento prevista en el artículo sesenta y seis, primero, b), del indicado Texto Refundido.

El Tribunal Supremo entiende que no procede aplicar la exención pero sí la bonificación en base a la siguiente:

Doctrina de la sentencia.—Considerando que la exención aludida es solamente aplicable a los préstamos concedidos por las Cajas de Ahorros en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Crédito y la Banca, siempre que además se cumplan los requisitos fijados por el Ministerio de Hacienda en cuanto a intereses, condiciones y cuantía de tales préstamos, debiendo tener forzosamente éstos una finalidad económico-social, cuales, como se establece en la mencionada Ley de Bases de la Ordenación del Crédito y la Banca de catorce de abril de mil novecientos sesenta y dos, la de facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda de los modestos ahorradores, carácter marcadamente social, repetimos, que asimismo se recoge en el Decreto de veintiséis de marzo de mil novecientos sesenta y cuatro y en la Orden de diecisiete de octubre de mil novecientos sesenta y seis, que desarrollando el Decreto-ley de tres de octubre de mil novecientos sesenta y seis, sobre ordenación económica, regula las «cuentas de ahorro-vivienda», determinando todo ello, en suma, la obligatoriedad de la individualización y concreción de los únicos que pueden obtener del establecimiento de crédito la concesión del correspondiente préstamo para la adquisición de la vivienda a fin de que, conocidos aquéllos, dicho préstamo pueda acogerse al beneficio de la exención a que ahora venimos refiriéndonos, concreción e individualización de los particulares interesados que requiere una constancia documental en la que aquéllos figuren como prestatarios, lo que indudablemente no ha ocurrido en el presente supuesto, por cuanto el préstamo obtenido por la hoy apelante de la Caja de Ahorros de Madrid lo ha sido figurando aquélla, constructora de viviendas, como prestataria, y sin que se haga referencia nominativa alguna a los posibles adquirentes de dichas viviendas, que son totalmente desconocidos cuando se concede por la mencionada entidad de crédito el préstamo objeto de este proceso, préstamo que, a mayor abundamiento, carece de necesaria finalidad social al resaltarse en la estipulación segunda de la escritura de concesión de aquél un destino para la construcción del inmueble que no es el que obligadamente debe figurar para poder acogerse a la exención establecida en el número sesenta y siete del artículo sesenta y cinco del Texto Refundido del Impuesto en cuestión.

Considerando que por lo que se refiere a la bonificación del setenta y cinco por ciento establecida en el apartado *d)* del artículo sesenta y seis, primero, *b)*, del texto regulador del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, dicha bonificación tiene como requisito necesario que el préstamo concedido se invierta en su totalidad en la urbanización o en la construcción de edificios en polígonos o manzanas de nueva urbanización o reforma interior, y de la prueba documental en estas actuaciones resulta de forma indubitada que la totalidad del préstamo fue destinado a la construcción de los edificios Inca y Azteca efectuada por sociedad constructora apelante, y que en conjunto ascendió a la cantidad de ciento veinte millones quinientas sesenta y dos mil novecientas una pesetas con quince céntimos, edificaciones que, según certifica la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid, están ubicadas en la parcela cuatro de la manzana B del polígono de «nueva urbanización» denominado parque Marqués de Portugalete, habiéndose realizado aquéllas con arreglo al proyecto aprobado por la Comisión del Área el veintiséis de julio de mil novecientos setenta y dos; de lo expuesto resulta suficientemente acreditada la concurrencia, en el supuesto ahora debatido, de las circunstancias que según el

precitado apartado *d)* del artículo sesenta y seis, primero, *b)*, determinan la obtención de la bonificación del setenta y cinco por ciento allí establecida, sin que esta conclusión sea en absoluto contradictoria con la denegación de la exención a que anteriormente hemos llegado, ya que la acreditación de un destino en el importe de un préstamo para la construcción de viviendas o edificaciones en un específico polígono o manzana no supone forzosamente el cumplimiento con aquél de la finalidad económico-social que encierra necesariamente la exención aludida, que es precisamente lo que en el presente caso ha ocurrido, dados los términos en que fue concedido el préstamo en cuestión por la Caja de Ahorros de Madrid.

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.—VALOR LIQUIDABLE. LO ES SU VERDADERO VALOR, CONSIDERANDOSE COMO TAL EL PRECIO MAXIMO FIJADO PARA LAS MISMAS POR SU LEGISLACION ESPECIFICA (SENTENCIA DE 26 DE MARZO DE 1983).

Hechos.—La cuestión estriba en determinar si la base a tener en cuenta en el supuesto planteado es la resultante del valor declarado o el precio fijado por la Administración tomando como base el precio máximo legal, sin necesidad de efectuar comprobación alguna del mismo.

El Tribunal Supremo, siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor don José María Ruiz Jarabo, se muestra partidario de aplicar este segundo criterio en base a la siguiente:

Doctrina de la sentencia.—Considerando que es un principio general que rige en el Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales, el que deberá girarse dicho Impuesto no sobre el precio o valor declarado, sino sobre el verdadero valor de los bienes transmitidos —artículo ocho del Texto Refundido regulador del mencionado tributo—, o lo que es lo mismo, sobre el valor «comprobado» de aquéllos fijado de acuerdo con la norma establecida en el número primero del artículo setenta del mencionado Texto Refundido, con lo que, en definitiva, se persigue que el Impuesto en cuestión grave el auténtico y real valor de los bienes cuya transmisión es objeto de gravamen, de forma tal que aquél coincida o sea el equivalente del precio que por los bienes aludidos se pague en el mercado, no en la concreta transmisión generadora del gravamen, ya que dicho precio de mercado, y no otro, es el verdadero precio de los referidos bienes transmitidos y, por ello, el que ha de ser objeto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Considerando que en el presente supuesto, en que se discute cuál haya de ser el valor a efectos fiscales de la vivienda cuya transmisión fue objeto de gravamen por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, vivienda aquella calificada como de «protección oficial», la Oficina Liquidadora correspondiente efectuó una actividad comprobatoria del precio señalado en la escritura de compraventa, al no aceptarse el allí establecido, ni aun cuando el mismo fuera el máximo permitido a tenor de lo previsto en la legislación vigente de las viviendas de protección oficial, lo que determinó que el precio escriturado de seiscientos noventa mil pesetas fuera elevado a dos millones cuatrocientas seis mil cuatrocientas once pesetas, comprobación de valores anulada en la sentencia que ahora es apelada, en la que con acertado criterio se establece que dado el carácter tasado del precio

de venta de las aludidas viviendas calificadas, así como la obligación que tienen los vendedores y compradores aquéllas de ajustarse a los módulos al efecto señalados legalmente, el Impuesto en cuestión no puede recaer sino sobre el precio máximo legal, y ello sin necesidad de efectuar comprobación alguna del mismo; criterio acertado, repetimos, en el que debe insistirse, toda vez que si ya anteriormente hemos establecido que el precio o valor que debe ser objeto de gravamen es el auténtico y real del bien transmitido, entendiéndose por tal el precio de mercado, es indudable que en los supuestos de viviendas de protección oficial, sometidas a una serie de limitaciones en cuanto a venta, uso y arrendamiento, estas mismas limitaciones determinan unas características de dichas viviendas que inciden en la determinación del precio real de aquéllas, que, en consecuencia, no puede ser otro que el máximo fijado por el Organismo competente, precio máximo legal que, ello es forzoso, debe también coincidir con el precio de mercado que a dicha vivienda corresponde, al no poderse percibir por la enajenación de aquélla un precio superior al máximo legal permitido, tal como al efecto se establece en el artículo 29 del Real Decreto de 12 de noviembre de 1972; esta limitación en el precio de venta y adquisición de las viviendas calificadas, a que venimos aludiendo, en las que por razones sociales se determinan unos módulos máximos en la transmisión y arrendamiento de las mismas, hace que aquéllas no puedan legalmente tener un precio de mercado, que es factor decisivo en la determinación del verdadero valor, superior al máximo legal permitido, siendo por ello innecesaria la comprobación de valor de la vivienda en cuestión, por cuanto para alterar aquel precio máximo sería necesario eliminar unas limitaciones que precisamente son las que condicionan, como ya hemos dicho, tal precio máximo.

C. M. A.