

FERNANDO MÓNER, PRESIDENTE DE CECU

## ¿Qué es y qué está pasando con el impuesto de la plusvalía municipal? Un tributo controvertido



Poco futuro le auguramos a cualquier asociación de consumidores que no reconozca el más que legítimo derecho que tiene cualquier empresa a lucrarse con su actividad económica. La empresa que vende al consumidor no es el enemigo, como tampoco es cierto, escuché en cierta ocasión a un abogado laboralista, que el empleador sea un ogro frente al trabajador; sí es la contraparte, pero no por eso todo lo que haga haya de ser necesariamente negativo, censurable o ilegal.

Sin embargo, comprobamos demasiadas veces que aquel ánimo de enriquecimiento nubla el entendimiento de quien lo practica, de forma tal que lleva a buscar el mayor porcentaje por medios no legítimos cuando no directamente ilegales; a veces, también es cierto, se hace con el entendimiento perfectamente despejado. Y no nos referimos a estafas más o menos premeditadas, a construcciones abandonadas apenas puestos los cimientos o a concesionarios que echan el cierre a las pocas horas de cobrar la venta de algún coche; en efecto, las más de las ocasiones estamos ante cantidades económicas de menor entidad, e ilegítimamente repercutidas al consumidor aprovechando su desconocimiento, su falta

La plusvalía grava el incremento de valor, lo que manifiesta una ganancia para el vendedor cuyo gravamen fiscal, sin embargo, traslada contractualmente al comprador

de ánimo, o una pericia exigua frente al contundente porte que hacen por ostentar las constructoras o promotoras inmobiliarias.

Pues miren, la plusvalía es el claro ejemplo de esto que anticipamos. Es una reclamación frecuente la que hace el comprador de una vivienda nueva cuando le obligan a pagar la plusvalía que a su vez el vendedor debe liquidar por la venta de la casa. Y es que, tengámoslo en cuenta, la plusvalía grava el incremento de valor de dicho bien de naturaleza urbana, lo que pone de manifiesto una ganancia patrimonial para el vendedor cuyo gravamen fiscal, sin embargo, traslada contractualmente al comprador.

Y si bien es lícita la libertad de pactos, no lo es la de cualquier pacto. Y es que sobre esto la normativa ha avanzado mucho. Desde, por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 21 de mayo de 2001 que obligaba al consumidor a pagar ese impuesto por así haberse pactado en el contrato, sin más reflexión, han sido varios los avances normativos hasta que la Ley de Mejora de la Protección de los Consumido-

res y Usuarios (Ley 44/2006, de 29 de diciembre), ha elevado a rango de ley la doctrina por la cual se impide “la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al profesional. En particular, en la compraventa de viviendas: [...] c) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional”.

Hoy esta máxima la tenemos consagrada en el artículo 89.3.c) del Real Decreto Legislativo 1/2007, y afortunadamente nuestros tribunales no solo la tienen aprendida sino que muchos profesionales también, pues la cláusula en cuestión ha dejado de ser comúnmente incluida en los condicionados generales de los contratos de compraventa de vivienda con consumidores. Y podemos añadir que el destierro lo ha sido no solo de los condicionados generales sino de los contratos en general, pues aquella Ley 44/2006 extendía los efectos de la “abusividad” no solo a las condiciones generales sino también a prácticas no expresamente consentidas.

Y la razón de la prohibición del pago de la plusvalía por el comprador no es otro que el de transparencia y equilibrio en las contraprestaciones de las partes. No nos engañemos: la Audiencia de Valladolid no tenía razón cuando en el año 2001 decía que aquella cláusula era válida porque había sido aceptada por el comprador; en efecto, el cliente no quería comprar la casa con el cargo de la plusvalía (si es que esta fuera la única cláusula abusiva de su contrato), quería simplemente comprar la casa a un precio cierto, y no es aceptable que ese precio sea incrementado en importes cuyo pago compete al vendedor y que, más aún, se desconoce su cuantía en el momento de la compra.

Así pues el derecho de consumo viene a poner freno a las concepciones más liberales de las obligaciones (según las cuales es válido cualquier pacto sobre la base de que ha sido libremente aceptado), pero que hoy están más que superadas. Véase no solo en la normativa de consumo cuando establece estas reglas en orden a evitar la superioridad de una de las partes sobre la otra, sino también en la protección que se ha visto en otros sectores (la protección de los trabajadores frente a los empleadores, de los asegurados frente a las entidades aseguradoras) y en otros colectivos (normas para la protección de la infancia, o de la mujer).

Y es que la experiencia no ha hecho sino evidenciar la máxima de que quien menos sabe es más susceptible de ser engañado. Y claro, el consumidor de construir casas sabe menos que el constructor, de contratos de préstamo sabe menos que la entidad financiera, de seguros menos que la aseguradora, y así sucesivamente, por mucho que refunfuñe el frustrado predisponente de la cláusula que hoy comentamos.