PUBLICACIONES JURÍDICAS
Jóvenes investigadores
www.uclm.es/centro/cesco

ABUSIVIDAD DE LA CLÁUSULA QUE IMPONE A LOS ADQUIRENTES EL ABONO DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

Comentario a la STS núm. 180/2016 de 17 marzo de 2016 (RJ 2016\1547)

Gigi Adrián Mihart
Estudiante del Máster de Acceso a la Abogacía
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 6 de junio de 2016

1. Hechos

Los hechos que constituyen la controversia objeto de análisis nacen en 2005, como consecuencia de la celebración de un contrato de compraventa de inmueble en la que fueron partes, por un lado la inmobiliaria como parte vendedora y por otro lado los compradores, en este caso dos particulares.

En dicho contrato fue introducida la siguiente cláusula: *"Por acuerdo expreso de las partes, todos los gastos, honorarios, impuestos y arbitrios de cualquier índole que se deriven o se relacionen con el presente contrato, o con su elevación a la escritura pública, serán a cargo del comprador, incluso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana".*

En base a la cláusula mencionada, la inmobiliaria formuló demanda de reclamación de cantidad contra los compradores del inmueble como consecuencia del impago de 3.705,87 € correspondientes al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Dicho impuesto grava, tal y como establece el art. 104.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, "*el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos*". Asimismo, el art. 106 b) del citado cuerpo normativo establece que el sujeto pasivo de este impuesto en las transmisiones a título oneroso será "*la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre,*

General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate", es decir, el transmitente y no el adquirente de los terrenos.

La parte demandada contestó a la demanda oponiéndose íntegramente a la pretensión de la parte actora, con fundamento en la nulidad de la cláusula por considerar que se trataba de una cláusula abusiva.

2. La tramitación en primera y segunda instancia

En primera instancia, el Juez desestimó la demanda y absolvió a los demandados de la necesidad del pago de dicho impuesto y sin condenar en costas al actor. El Juez consideró que se trataba de una cláusula abusiva en virtud del artículo 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio[1].

Decidió el Juez que se trataba de una cláusula no negociada individualmente que limitaba los derechos de los consumidores, además de esto, también mencionó que el sujeto pasivo del impuesto que se discutía, esto es, quien debía soportar el mismo, era el transmitente debido a que fue quien percibió el aumento de valor, y no el adquirente, para el cual la adquisición del terreno no supuso beneficio alguno. No conforme con dicha resolución, la parte actora, cuya demanda fue desestimada, hizo uso de su derecho a recurso, y acudió a segunda Instancia a través del recurso de apelación.

En segunda instancia, esta vez ante la Audiencia Provincial, se revocó la resolución dictada en Instancia anterior, con fundamento en que a criterio de la Audiencia la cláusula pactada no suponía un desequilibrio en las prestaciones, sino que se trataba de un pacto normal, e incluso la tachó de "*casi cláusula de estilo*". También reconoció la Audiencia que actualmente se halla prohibida legalmente la cláusula sobre pago de plusvalía, pero afirmó que anteriormente no lo estaba, por lo que condenó a los demandados al pago de la cantidad reclamada por los actores.

A consecuencia de la resolución adoptada en esta segunda instancia, los demandados acudieron ante el Tribunal Supremo a través del recurso de casación con motivo único por vulneración del artículo 10 bis de la ley General para la defensa de consumidores y usuarios 26/1984, de 19 julio, redactado por la ley 7/1998, de 13 abril (RCL 1998, 960), de condiciones generales de la contratación.

[1] *"Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán cláusulas abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente ley".*

3. El fallo del Tribunal Supremo

Una vez admitido a trámite el recurso de casación, el Tribunal Supremo no dudó ningún instante de que se trataba de una cláusula abusiva, y para dar soporte jurídico a su decisión reseñó jurisprudencia relacionada con el asunto que estaba siendo debatido.

El Tribunal Supremo señaló por un lado jurisprudencia[2] que trataba sobre el sujeto pasivo del impuesto, y al igual que lo hizo la sentencia de Primera Instancia, determinó que era el transmitente el que tenía que soportar el impuesto. En particular, citó la STS de 22 octubre 2014 (RJ 2014, 5386), en la que sostuvo: "*Pues bien, esa lesión en la posición jurídica del consumidor protegido se produce -como pusimos de relieve en las sentencias 842/2011, de 25 de noviembre (RJ 2012, 576), y 97/2014, de 12 de marzo (RJ 2014, 1486)- al transferirle, en su condición de adquirente, una deuda fiscal que, conforme a lo dispuesto en el artículo 104 del Real Decreto Legislativo, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, está a cargo de la vendedora, la cual se beneficia del incremento del valor de la cosa vendida, ya incorporado en el precio, al imponer finalmente a la compradora el pago de un impuesto que tiene como base la misma plusvalía -y cuyo importe, además, éste no conoce en la fecha de celebración del contrato, soportando, por ello, una incertidumbre sobre el alcance de su obligación*".

Adicionalmente, recalca que ya en su STS de 25 noviembre 2011 (RJ 2012, 576) había declarado que: "*Es claro el desequilibro contractual porque en el impuesto de que se trata sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (…) el sujeto pasivo (arts. 35.1 y 36.1 de la Ley General Tributaria 58/2003, de 17 de diciembre) es el transmitente, que es quien percibe el aumento del valor -mayor valor adquirido por el inmueble- y como tal beneficiario está obligado al pago; sin que tal plusvalía genere beneficio alguno para el comprador, que se ve obligado a responder de una carga económica sin ninguna contraprestación o contrapartida por parte del vendedor. Por consiguiente al tratarse de una estipulación no negociada individualmente que limita los derechos de los consumidores recibe la sanción de la nulidad que le impone el art. 10 bis de la Ley 26/1984 y que convierte en indebido y restituible lo pagado por el consumidor por el concepto de que se trata (SS. 30 de marzo de 2002, núm. 277; 3 de noviembre de 2006, núm. 1079); que en el caso se refiere al Impuesto de Plusvalía*".

Por lo tanto, consideró el TS que la cláusula litigiosa era abusiva puesto que (i) produce un desequilibrio económico en el contenido económico del contrato; (ii) impone al

[2] Sentencia de 22 octubre 2014 (RJ 2014, 5386) (recurso 2279/2012).

adquirente el abono de un impuesto sobre una plusvalía que sólo es recibida por el transmitente; y (iii) la propia Ley 44/2006 de 29 de diciembre declaró abusiva esta cláusula y, si bien no puede ser aplicada retroactivamente, puede ser tomada en consideración a efectos interpretativos.

Con base en lo anterior el Tribunal Supremo estimó el recurso de casación interpuesto por los demandados y declaró abusiva la cláusula, liberando a los demandados de la necesidad de abonar la cantidad reclamada y condenó en costas por el recurso de apelación puesto que su recurso se vio desestimado.