

Las paradojas de un injusto Estado de Derecho

Por **Jordi Terris Sola** | Agente de la Propiedad Inmobiliaria

La Constitución Española, en su Art. 47, deja patente de una forma clara y meridiana que todo ciudadano español tiene derecho a una vivienda digna. Es curioso observar el literal de dicho artículo que continúa en los siguientes términos: *Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.* Viendo los innumerables casos de corrupción que han aflorado y continúan proliferando de manera incesante en los que han quedado implicadas numerosas tramas en torno al sector inmobiliario, tanto en la obra pública como en la privada, lo de “impedir la especulación” realmente suena a chiste de mal gusto. Por otra parte, el precepto del “**derecho a una vivienda digna**” como vamos a ver a continuación, colisiona frontalmente con la realidad actual y con las medidas que nuestros gobernantes están aplicando en relación al acceso a ese derecho fundamental.

Constituye una evidencia que acceder a una vivienda de compra para un trabajador con un sueldo más o menos moderado, se ha convertido en un sueño inalcanzable; extremo que debemos atribuir a diversos factores entre los que destacan la supresión de las ayudas que durante los ejercicios anteriores nuestra legislación concedía en materia de IRPF a los compradores de vivienda habitual y, por otro lado, a la práctica total ausencia de crédito por parte de las entidades bancarias, circunstancia que hace inviable para el sector más desfavorecido de nuestra sociedad la adquisición de un inmueble en tiempos en que la capacidad de ahorro ha quedado seriamente mermada.

Por otra parte, se habla mucho de impuestos como el **IVA** o el de **Sucesiones y Donaciones**. El primero por la polémica que ha generado el agravio comparativo existente entre los diferentes tipos impositivos en fun-



ción de los distintos productos o servicios; y, en cuanto al segundo, también controvertido, implementado por tramos o baremos en base a las cuantías y al parentesco de los herederos con el fallecido.

Pero del tributo que apenas merece mención de la opinión pública, es el llamado **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP)**; impuesto recaudado por las Comunidades Autónomas y que en Cataluña regía, hasta junio de 2010, por lo que respecta a transmisiones de inmuebles urbanos, al 7%, con la única excepción que más adelante referiré. Dicho tipo impositivo durante los últimos tres años ha sufrido un incremento lineal del 3%, medida que ha encarecido notablemente las compraventas, lo cual supone un obstáculo más para la reactivación del mercado inmobiliario.

En consecuencia y siendo conscientes de la realidad de dicho mercado, cabría preguntarse **por qué en este impuesto no se han establecido también escalados o baremos, en función del poder adquisitivo del comprador, de su renta, o de la cuantía de la operación**, con el fin de que el colectivo más afectado por la crisis, como son las clases bajas y medias, quedaran mucho menos gravadas que los segmentos de clase alta con un poder y capacidad económica extremadamente superior a los primeros.

Y para colmo de las incongruencias y en contra de ese sector social más desfavorecido, al cual solo les queda el mercado de alquiler, a partir del 1 de enero de 2014 tuvo lugar una modificación del aludido ITP, en el apartado que afecta a los contratos de arrendamiento, medida que no ha hecho más que agravar el coste de tales operaciones. Dicha modificación incrementa y pone en funcionamiento un apartado del impuesto que en la práctica estaba inoperante y que obliga a liquidar al arrendatario, o sea, al más débil, un porcentaje que se infiere sobre la renta mensual, multiplicada por el número total de meses de vigencia del contrato y, sobre el resultado, se aplica el 0,5% (a partir del 1 de enero de 2015).

Y es que, como ya han augurado numerosos expertos, todos los indicios conducen a vislumbrar que esta inagotable crisis en la que tiene

mucho que ver el lastre de la burbuja inmobiliaria con todos los dispendios y despropósitos en forma de faraónicas infraestructuras y todo tipo de fraudes llevados a cabo, sobre los cuales –como he referido con anterioridad– la especulación ha constituido bandera inequívoca, va a acabar dilapidando las clases medias de nuestra sociedad y, en consecuencia, la posibilidad de que este colectivo tenga acceso al mercado inmobiliario.

Porque no nos vamos a engañar, los datos de los últimos meses publicados por el INE respecto al aumento interanual de compraventas en el global del Estado, el único sector que ha crecido verdaderamente en Cataluña es el que integran los inmuebles de alto *standing*, así como el mercado de las zonas turísticas en las que los extranjeros procedentes de países como Rusia o Alemania se están aprovechando de las caídas de precios para adquirir sus segundas residencias o realizar inversiones inmobiliarias, quedando absolutamente patente que en las barriadas de Barcelona de clase media-baja y su área metropolitana, el movimiento de operaciones es verdaderamente escaso.

Entre tanto, el Estado se ha encargado de rescatar entidades bancarias, cuyos directivos, aprovechándose de sus cargos, con sus desmesuradas retribuciones, sus millonarios planes de jubilación, el derroche sin escrúpulos de las famosas tarjetas opacas, etc., han estado ensanchado sus bolsillos a costa de numerosos humildes ciudadanos, de los que muchos de ellos han perdido sus ahorros invirtiendo en productos como las “preferentes”.

Y mientras las capas altas de la sociedad se han hecho más ricas, posibilitando sin cesar la compra de inmuebles de gama alta, una buena parte de nuestra clase media se encuentra actualmente en el paro y muchas de sus viviendas han sido objeto de desahucio por no haber podido hacer frente al pago de la hipoteca y las personas desahuciadas no pueden tener acceso ni siquiera en muchos casos al mercado de alquiler. Veremos en qué medida, este grupo de “presuntos” delincuentes de guante blanco acaban respondiendo de sus responsabilidades fraudulentas, si bien la experiencia hasta la fecha, nos induce a augurar que difícilmente van a devolver los fondos objeto de malversación.

Finalista IV Premio Aece

En contrapartida y a modo de ejemplo paradigmático, voy a citar un caso real que tiene que ver con la aplicación del referido Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y veremos cómo actúa la Administración ante un incumplimiento de pago por parte de un profesional autónomo –sin mediar ni falta, ni delito– que compró una vivienda en 2005 sobre la cual autoliquidó el tipo impositivo reducido del 2,1% del ITP –única excepción prevista en la ley– en base a su intención de reformarla y proceder a su venta antes del plazo establecido de tres años desde su adquisición. La falta de cumplimiento surge en el ejercicio 2008 con la crisis inmobiliaria ya en su fase álgida, cuando el citado comprador no pudo vender el inmueble y, ante su precaria situación económica, se vio en la imposibilidad de liquidar el 4,9% restante que le correspondía abonar de diferencia hasta el total del 7% que regía en aquella época. Estamos hablando de una diferencia de **18.847,80 euros**, importe cuya primera reclamación con sus correspondientes intereses, sanciones y recargos se produjo en 2012 y que, en 2013, se convirtió en más del doble; esto es, en **40.229,66 euros**.

El desglose era el siguiente:

Principal: 18.847,80 € + Intereses demora: 5.882,20 € = 24.730 + Recargo de apremio: 4.946 € = **29.676,00 €**

Sanción: 4.947,55 € + Sanción reducida: 1.649,55 € + Recargo de apremio: 989,55 € = **7.586,06 €**

Intereses de demora posteriores: 2.473 € + Recargo de apremio: 494,60 € = **2.967,60 €**

¿Y saben ustedes **qué opciones tenía este ciudadano para aplazar el pago de la deuda y de esta manera evitar el embargo de bienes?**

Pues a través de un aval bancario, que, como sabemos, implica gastos financieros periódicos hasta el levantamiento total del aval y la pignoración de una cantidad equivalente al importe de la deuda, incluidos recargos, sanciones e intereses. O bien, mediante la aportación de una

Una buena parte de nuestra clase media se encuentra actualmente en el paro y muchas de sus viviendas han sido objeto de desahucio por no haber podido hacer frente al pago de la hipoteca

Aon Affinity

Soluciones Aseguradoras para Asociaciones Profesionales

Liderazgo, experiencia y solidez

Somos la correduría de seguros con la mayor especialización y experiencia en el diseño y gestión de programas de seguros y servicios para Asociaciones y Colegios Profesionales.

En España gestionamos más de **100.000 asegurados de Responsabilidad Civil Profesional**.

Nuestro liderazgo, experiencia y solidez son la garantía de un servicio diferencial y único para las Asociaciones y Colegios Profesionales.

garantía equivalente, en forma de constitución de hipoteca sobre un inmueble que pudiera cubrir el total de dicha deuda, extremo por el que optó el contribuyente de referencia. Y para colmo de la usura, dicha garantía hipotecaria comportaba un nueva aplicación del ITP, como acto jurídico, al tipo impositivo del 1,5% sobre el citado importe, más los gastos de notario, registro y tasación del inmueble **(831 euros más)**.

¿Y qué ocurre si llegada la fecha límite del aplazamiento, el contribuyente no puede liquidar todavía la deuda? Pues que el organismo recaudador procede a la ejecución del bien y si la subasta del procedimiento queda desierta, le aplican una nueva penalización, en este caso de un **25% del importe reclamado** en concepto de costas de la ejecución y la deuda sigue persistiendo; casi nada.

¿Alguien puede llegar a pensar que un banquero, un político, o los miembros de una fundación fraudulenta, por razón de sus cargos, que han defraudado una cantidad ingente cifrada en centenares de miles de euros acaben liquidando el doble de la deuda contraída como se le exige al referido ciudadano? Con un poco de suerte, para consuelo de la sociedad que ha sido engañada y expoliada, como ha ocurrido ya en algunos casos con sentencia firme, después de rebuscadas estrategias dilatorias y consecutivos recursos solamente al alcance de los poderosos que pueden disponer de los mejores abogados, en defensa de procesos incoados por una Justicia cara e inconcebiblemente lenta, al cabo de 8, 10 o más años, han llegado a ser encarcelados con penas que se han reducido de manera sustancial y, a nivel pecuniario, si el caso no ha prescrito, se han limitado a devolver únicamente las cantidades justificadamente probadas en fase judicial.

Asimismo y a la vista del caso ejemplarizante del contribuyente citado con anterioridad, **sería lógico y recíproco pensar que cuando a la Agencia Tributaria**, en base a una normativa como la que recoge el referido ejemplo, aprobada en muchos casos por los propios políticos imputados por temas de corrupción, **se le pasa el plazo de devolución de un cantidad** que debe ser reintegrada a un ciudadano, bien sea con motivo del IRPF o de cualquier otra obligación impositiva, dicho organismo **debiera tener la obligación de abonar los mismos recargos y sanciones**

que debe pagar el contribuyente cuando deja pasar el plazo establecido.

Pues no es así, la Administración únicamente se limita a liquidar los intereses que correspondan y aquí se acaba su penalización por tal incumplimiento. En este sentido, cabe formularse diversas preguntas: ¿Donde está la reciprocidad y la equidad que tendría que regir en un Estado de Derecho? ¿Por qué se exige equidad y equilibrio en otros ámbitos jurídicos como los contractuales, y en lo que respecta a las obligaciones de índole tributaria, solamente queda penalizado el contribuyente y la Administración queda indemne, demostrando por parte del legislador un exacerbado afán recaudatorio en perjuicio de los más débiles?

Y, en el mismo sentido, ¿por qué los gobernantes a la hora de elaborar las leyes, no contemplan que cuando queda demostrada la comisión de un delito por parte de un político por malversación de caudales públicos, o la utilización fraudulenta de fondos por parte de directivos de entidades bancarias, no se aplica a nivel económico la misma vara de medir que al ciudadano que incumple una obligación tributaria?

Solo basta comprobar la ambigüedad del Código Penal en cuanto a **sanciones pecuniarias se refiere** (Arts. 432 y 433) los cuales hablan de penas de multa, en el peor de los casos y solo para determinados hechos, de seis a doce meses (sin contemplar ni recargos ni intereses) dejando al criterio del juez la cuantía y siempre en el supuesto de que *el culpable no reintegrara el importe distraído dentro de los días siguientes a la incoación del proceso*. Las penas que se prevén de prisión e inhabilitación resultan fundamentales al tratarse de un delito, pero las mismas nunca deberían ser sustitutivas de ejemplares sanciones económicas.

Por todo lo expuesto y por tantos y tantos ejemplos de desequilibrio e injusticia social que podríamos citar, no es de extrañar que las últimas elecciones municipales marquen una clara tendencia de cambio hacia nuevas fuerzas políticas, sobre cuya irrupción, el actual Presidente del Gobierno ha tildado de *escobas salva patrias que pretenden barrerlo todo*. Pues, sí señor Rajoy, quizás todo no y la capacidad de gobernabilidad de dichas fuerzas puede ofrecer muchas dudas, pero nos encontramos ante un panorama en el que existe un exceso de sociedad que requiere de una buena escoba.